

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra statistiky**



**Diplomová práce**

**Statistická analýza příčin a důsledků  
regulace nájemného ve vybraných  
regionech České republiky**

**Bc. Vojtěch Slabina**

© 2009 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta provozně ekonomická

Katedra statistiky

Akademický rok 2007/2008

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Vojtěch Slabina**

obor Veřejná správa a regionální rozvoj - k.s. Litoměřice

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze  
čl. 17 odst. 2 určuje tuto diplomovou práci.

Název tématu: **Statistická analýza příčin a důsledků regulace  
nájemného ve vybraných regionech České  
republiky**

### Struktura diplomové práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Literární rešerše
4. Charakteristika regionů z hlediska řešené problematiky
5. Analýza dosažených výsledků. Tendence ve vývoji v jednotlivých regionech. Návrhy a doporučení
6. Závěr
7. Seznam literatury
8. Přílohy

Rozsah původní zprávy: 50 - 60 stran

Seznam odborné literatury:

- Bradáč, A. a kol.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. Právnické a ekonomické nakladatelství, Praha, 2007, ISBN 978-80-7201-679-2.
- Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. ASPI, Praha, 2007, ISBN 978-80-7357-280-8.
- Lux, M. a kol.: Bydlení – věc veřejná - sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. SLON, Praha, 2002, ISBN 80-86429-12-1.
- Lux, M. a spol.: Standardy bydlení 2003/2004 – Bytová politika efektivněji a cíleněji. Sociologický ústav Akademie věd ČR, Praha, 2004, ISBN 80-7330-055-9.
- Kostecký, T.: Rozdíly v chování regionálních populací a jejich příčiny. Sociologický ústav Akademie věd České republiky, Praha, 1995, ISBN 80-85950-03-0.
- Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. Praha, Ekopress, 2006, ISBN 80-86929-03-5.
- Císař, J., Rejzler, J.: Ekonomika bydlení I. (Vybrané problémy). Brno, Masarykova univerzita ekonomicko-správní fakulta, 1999, ISBN 80-210-2240-X.
- Nováková, H.: Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování, vydavatel: BOVAPOLYGON, Praha, 2007, ISBN 978-80-7273-140-4.
- Svatošová, L., Kába, B., Prášilová, M.: Zdroje a zpracování sociálních a ekonomických dat. ČZU, Praha, 2006, ISBN 80-213-1189-4.

Další literatura bude doporučena v průběhu zpracování diplomového úkolu.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Marie Prášilová, CSc.**

Termín odevzdání diplomové práce: duben 2009

L.S.



Vedoucí katedry



V Praze dne: 9.1.2008



Děkan

## Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „**Statistická analýza příčin a důsledků regulace nájemného ve vybraných regionech České republiky**” jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15. dubna 2009

.....

Vojtěch Slabina

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat své vedoucí práce paní Ing. Marii Prášilové, CSc. za podnětné rady a informace při zpracování diplomové práce.

**Statistická analýza příčin a důsledků  
regulace nájemného ve vybraných  
regionech České republiky**

**Statistical analysis of causes and effects  
of rent regulation in selected  
region in CR**

# Souhrn

## **Statistická analýza příčin a důsledků regulace nájemného ve vybraných regionech České republiky.**

Diplomová práce analyzuje příčiny a důsledky regulace nájemného ve vybraných regionech České republiky. Práce se zabývá problematikou regulovaného nájemného a legislativou s ní spojenou a to od historie regulace nájemného v České republice až po současnost. V práci je sledováno tempo deregulace nájemného v krajských městech a ve vybraných okresních městech. Dále je sledována tendence ve vývoji cen regulovaného nájemného v jednotlivých krajských a okresních městech ve srovnání se současným tržním nájemným, ke kterému by se mělo regulované nájemné postupně sblížovat. Současně je tržní i regulované nájemné porovnáváno s nákladovým nájemným, které by mělo pokrýt náklady na provoz, správu a údržbu nemovitosti a je provedena analýza dosažených výsledků.

V závěru diplomové práce je pak na základě zjištěných výsledků navrženo východisko a doporučení, vedoucí ke spokojenosti s nájemním bydlením jak nájemníků, žijících v bytech s regulovaným nájemným, tak i pronajímatelů domů a bytů v České republice.

### Klíčová slova:

- regulované nájemné
- cílové nájemné
- nákladové nájemné
- místně obvyklé nájemné
- sociální bydlení
- cenová mapa
- statistická analýza

# Summary

## **Statistical analysis of causes and effects of rent regulation in selected region in CR.**

Diploma thesis dealt with analyses of causes and effects of rent regulation in selected region in Czech Republic. Diploma thesis also dealt with the problems of rent regulation and concerned legislation of rent regulation from the history up to the present time. The subject of observation is rate of rent deregulation in region's cities and selected district cities. The thesis also includes the observation of tendency in evolution of prices of rent regulation in comparison with the present market rent to that the rent regulation should approximate to. Simultaneously the both market rent and regulated rent are compared with rent expense, that should cover the costs of operation, administration and maintenance of real estates. The next part of diploma thesis contains analyses of reached results.

At the end of my diploma thesis there is suggestion of recommendation leading to the satisfaction of both sides – renter of the flats with rent regulation as well as the lessor of the real estates in Czech Republic.

### Key words:

- rent regulation
- target rent
- cost (expense) rent
- an arm's length rent in given place and term
- social housing
- price map
- statistical analysis



# Obsah

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>ÚVOD</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>2</b> | <b>CÍL PRÁCE A METODIKA</b> .....   | <b>7</b>  |
| 2.1      | CÍL PRÁCE.....  | 7         |
| 2.2      | METODIKA PRÁCE .....  | 7         |
| 2.2.1    | <i>Studium dokumentů</i> .....  | 7         |
| 2.2.2    | <i>Indexní analýza</i> .....  | 8         |
| <b>3</b> | <b>LITERÁRNÍ REŠERŠE</b> .....  | <b>10</b> |
| 3.1      | VYMEZENÍ A DEFINICE KLÍČOVÝCH POJMŮ.....                                      | 10        |
| 3.1.1    | <i>Druhy nájemného</i> .....  | 10        |
| 3.1.2    | <i>Regulované nájemné</i> .....   | 13        |
| 3.1.3    | <i>Tržní nájemné</i> .....  | 13        |
| 3.1.4    | <i>Sociální bydlení</i> .....   | 14        |
| 3.2      | HISTORIE REGULACE NÁJEMNÉHO V ČESKÉ REPUBLICE .....                           | 15        |
| 3.2.1    | <i>Počátky regulace nájemného v Rakousko-Uhersku</i> .....                    | 15        |
| 3.2.2    | <i>Regulace nájemného v době vzniku Československa</i> .....                  | 16        |
| 3.2.3    | <i>Deregulace nájemného v Československu</i> .....                            | 19        |
| 3.2.4    | <i>Bytová politika v období po druhé světové válce do roku 1989</i> .....     | 19        |
| 3.3      | DEREGULACE NÁJEMNÉHO V ČR PO R. 1989.....                                     | 20        |
| 3.3.1    | <i>Legislativa a vyhláška č. 176/1993 Sb.</i> .....                           | 22        |
| 3.3.2    | <i>Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu</i> ..... | 24        |
| <b>4</b> | <b>CHARAKTERISTIKA KRAJŮ Z HLEDISKA ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY</b> .....             | <b>31</b> |
| <b>5</b> | <b>ANALÝZA DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ</b> .....                                      | <b>35</b> |
| 5.1      | TENDENCE VE VÝVOJI V JEDNOTLIVÝCH REGIONECH .....                             | 36        |
| 5.1.1    | <i>Česká republika</i> .....  | 36        |
| 5.1.2    | <i>Hlavní město Praha</i> .....   | 38        |
| 5.1.3    | <i>Středočeský kraj</i> .....   | 39        |
| 5.1.4    | <i>Jihočeský kraj</i> .....   | 41        |
| 5.1.5    | <i>Plzeňský kraj</i> .....  | 43        |
| 5.1.6    | <i>Karlovarský kraj</i> .....   | 46        |
| 5.1.7    | <i>Ústecký kraj</i> .....   | 48        |
| 5.1.8    | <i>Liberecký kraj</i> .....   | 50        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.1.9    | <i>Královéhradecký kraj</i> .....      | 53        |
| 5.1.10   | <i>Pardubický kraj</i> .....           | 55        |
| 5.1.11   | <i>Vysočina</i> .....                  | 57        |
| 5.1.12   | <i>Jihomoravský kraj</i> .....         | 59        |
| 5.1.13   | <i>Olomoucký kraj</i> .....            | 62        |
| 5.1.14   | <i>Zlínský kraj</i> .....              | 64        |
| 5.1.15   | <i>Moravskoslezský kraj</i> .....      | 66        |
| 5.2      | KOMPARACE DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ.....     | 68        |
| 5.3      | NÁVRHY A DOPORUČENÍ.....               | 72        |
| <b>6</b> | <b>ZÁVĚR</b> .....                     | <b>74</b> |
| <b>7</b> | <b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY</b> ..... | <b>76</b> |
| <b>8</b> | <b>PŘÍLOHY</b> .....                   | <b>78</b> |

# 1 ÚVOD

Bydlení představuje jednu z nejzákladnějších lidských potřeb pro každého občana zrovna tak, jako například dostatek potravin. Pokud je člověk schopen se zabezpečit po stránce potravy, měl by stejným způsobem rovněž pociťovat vlastní potřebu pro zabezpečení vlastních bytových potřeb. Vzhledem k důležitosti politiky bydlení je nutné, aby se na ní určitou měrou podílel i stát. A je to právě stát, jenž garantuje svým občanům právo na bydlení náležející mezi prvotní sociální potřeby.

Trh s bydlením v České republice disponuje velkým specifickým – existencí dvou druhů nájemného. První je tzv. volné (tržní) nájemné, které se vztahuje na byty vybudované bez účasti veřejného kapitálu, přičemž vlastníci mají volnou ruku při stanovování výše nájemného. Dalším je pak nájemné regulované, které je v procesu deregulace postupně zvyšováno.

Podstatným podkladem živé diskuze o deregulaci nájemného bylo schválení zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který vešel v platnost k 1. 4. 2006. Cílem přijetí tohoto zákona o jednostranném zvyšování nájemného je postupně snížit propastný rozdíl mezi zmíněnými dvěma druhy nájemného.

V bytech s regulovaným nájmem žije v současnosti v České republice asi 700 tisíc českých domácností, což je zhruba šestina bytového fondu. Majitelé domů, kteří vlastní přibližně 300 000 bytů s regulovaným nájemným (zbylých 400 tisíc bytů s regulovaným nájemným patří obcím), vidí protiústavnost zákona v tom, že jim s výjimkou Prahy růst činží neumožní pokrýt náklady na běžné opravy a údržbu. Naopak majitelé dekretů a další zastánci zachování regulovaného nájemného poukazují na fakt, že deregulace nájemného představuje ohrožení životní úrovně desítek tisíc domácností a růst výdajů státního rozpočtu na výplatu sociálních dávek.

## 2 CÍL PRÁCE A METODIKA

### 2.1 CÍL PRÁCE

Cílem diplomové práce je statistická analýza příčin a důsledků regulace nájemného v krajských a vybraných okresních městech České republiky. Regulované nájemné bude porovnáno s nákladovým nájemným, které by mělo pokrýt náklady na provoz, správu a údržbu bytu a rovněž s tržním nájemným, kterému by se mělo regulované nájemné sblížovat.

V řešení bude hledáno východisko pro srovnání regulovaného a tržního nájemného s co nejmenšími dopady pro příjmově slabší obyvatelstvo, žijící v bytech jak s regulovaným nájemným, tak i v bytech s tržním nájemným ke spokojenosti pronajímatelů, nájemníků a státu.

### 2.2 METODIKA PRÁCE

#### 2.2.1 Studium dokumentů

Metodika diplomové práce bude spočívat v rozdělení a uspořádání získaných informací z hlediska kvantitativního – pokud je možné vyjádřit data číselně a kvalitativně – jestliže je možné data vyjádřit slovně. Analýza zjištěných údajů bude prováděna výzkumnou metodou „**studia dokumentů**“. Pod pojmem „dokument“ si zpravidla představujeme psané a tištěné materiály (noviny, knihy, dopisy, zápisky, deníky atd.), ale mohou to být i fotografie, dokumentární filmy, a jiné materiální výtvary člověka. [4]

Pro rychlou a přehlednou představu o tendencích a charakteristických rysech analyzovaných jevů bude použito „grafické znázornění“ s využitím tabulek a grafů (nejčastěji sloupkové a spojnicové) které jsou rovněž účinným popularizujícím prostředkem statistických výsledků. [6]

Pro účel diplomové práce byla shromážděna odborná literatura. K tomuto účelu bylo využito Studijního a informačního centra České zemědělské univerzity v Praze, dále byly využity veřejné knihovny (zejména pak Městská knihovna v Děčíně), dostupné dokumenty vyplývající z mého zaměstnání, a v neposlední řadě též internet. Veškerý seznam použitých zdrojů je uveden v seznamu literatury v závěru práce.

### 2.2.2 Indexní analýza

Indexní analýza je důležitou součástí analýz sociálně ekonomických ukazatelů. Používá se v případech, kdy je třeba zjistit, zda nějaká nová skutečnost znamená změnu oproti stejné skutečnosti v minulém období (nejčastěji se užívají v rámci elementární charakteristiky časových řad). Velikost může být relativní nebo absolutní. Změnu lze vyjádřit dvěma způsoby – o kolik je změna menší či větší nebo kolikrát. V případě užití otázky „o kolik“ dospějeme k absolutnímu rozdílu (absolutní přírůstek), v případě otázky „kolikrát“ je patrné, že se jedná o podíl, jehož výsledkem je po vydělení dvou hodnot stejného ukazatele relativní index.

Indexy se člení na jednoduché, složené a souhrnné. Záleží na stejnorodosti či nestejnorodosti ukazatele, jehož vývoj chceme měřit.

Mezi jednoduché indexy patří index bazický (BI). Tento index hodnotí vývoj ukazatele vždy k jednomu pevně stanovenému období, z čehož vyplývá, že každý ukazatel se poměruje vždy s výchozím ukazatelem (např. každoroční hodnota cílového nájemného v regionu vždy s rokem 2007, kdy poprvé upravoval zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu základní ceny a cílové nájemné). Pro bazické indexy platí následující:

$$q_2 / q_1, q_3 / q_1, q_4 / q_1, \dots, q_n / q_1 \quad (\text{relativní bazické indexy})$$

$$q_2 - q_1, q_3 - q_1, q_4 - q_1, \dots, q_n - q_1 \quad (\text{absolutní bazické indexy})$$

kde  $q$  značí posuzovaný ukazatel v časové řadě pro období  $1, 2, \dots, n$ ;  $q_1$  pak vyjadřuje výchozí hodnotu (základní období apod.).

Bazické indexy lze obecně charakterizovat následujícím vzorcem:

$$BI = \frac{y_i}{y_0} * 100$$

$y_0$  je hodnota výchozí

$y_i$  je hodnota aktuální

Rovněž se můžeme setkat i s indexy řetězovými. Již z názvu vyplývá, že poměříme vždy hodnoty, které k sobě zapadají. Dělíme vždy dvě hodnoty jdoucí po sobě, např. každoroční změny základní ceny a cílového nájemného podlahové plochy bytu pro jednotlivá roční období dělený vždy rokem předcházejícím. Tak zjistíme meziroční nárůst. Zde platí, že

$$q_2 / q_1, q_3 / q_2, q_4 / q_3, \dots, q_n / q_{n-1} \quad (\text{relativní řetězové indexy})$$

$$q_2 - q_1, q_3 - q_2, q_4 - q_3, \dots, q_n - q_{n-1} \quad (\text{absolutní řetězové indexy})$$

kde  $q$  opět značí posuzovaný ukazatel v časové řadě pro období  $1, 2, \dots, n$ ;  $q_{n-1}$  pak vyjadřuje předchozí období oproti  $q_n$ .

## **3 LITERÁRNÍ REŠERŠE**

### **3.1 VYMEZENÍ A DEFINICE KLÍČOVÝCH POJMŮ**

#### **3.1.1 Druhy nájemného**

##### **Definice nájemného**

Nájemné je peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva užívat byt s přihlédnutím k jeho hodnotě (§ 671 odst. 1 občanského zákoníku) a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Nájemné lze rozčlenit z několika hledisek (např. implicitní nájemné, maximální nájemné, nájemné místně příslušné, nájemné sociální, nájemné vztažené k příjmům apod.). [3]

Diplomová práce se bude podrobněji zabývat především nákladovým nájemným, ekonomickým nájemným a nájemným v místě obvyklém.

##### **Nákladové nájemné**

Je taková výše nájemného, která pronajímateli pokryje veškeré náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem. Jedná se o nájemné nezahrnující zisk, tedy bez míry kapitalizace. [3]

Podle výzkumu Ústavu soudního inženýrství v Brně se nákladové nájemné pohybuje v průměru kolem 55,- Kč/m<sup>2</sup>. [1,17]

Zastánci regulovaného nájemného hovoří o nákladové ceně nájemného kolem 30,- Kč za metr čtvereční obytné plochy na měsíc, majitelé domů uvádějí dvojnásobek i trojnásobek této částky. Hodnota nákladového nájemného 30,- Kč/m<sup>2</sup> je možná např. v družstevních bytech, kde tato částka pokrývá náklady na údržbu společných prostor nemovitosti, nikoliv na celou nemovitost. [17]

Ekonomicky oprávněné náklady bez jakéhokoliv zisku byly Ministerstvem financí vyčísleny na 4% ročně z aktuální pořizovací ceny bytů [15], což v měsíčním vyjádření v současnosti většinou vychází na 65,- až 85,- Kč/m<sup>2</sup>.

### **Ekonomické nájemné**

Ekonomické nájemné pokryje pronajímateli veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a její pronájem a navíc mu přinese i přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen. [1,17]

### **Nájemné v místě obvyklé**

Splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedenou v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Z něho vyplývá, že „majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se vztahují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim“.

K uvedené definici je ještě třeba uvést následující poznámky:

- K termínu „v tuzemsku“ – vzhledem k tomu, že se nejedná o pronájem věcí movitých, ale nemovitostí, u nichž jsou cena i nájemné velmi závislé na jejich poloze, je třeba uvažovat pro porovnání ceny nikoliv z celé ČR, ale v daném místě.



- Za mimořádné podmínky trhu je třeba považovat mimo jiné rovněž i regulaci nájemného. Při tvorbě souborů pro cenové porovnání není proto možné údaje o nájemném v bytech s regulovaným nájemným zahrnovat do souboru k porovnání.
- Do osobních poměrů mezi účastníky vztahu by měly být zahrnuty např. i pronájmy sociální, pronájmy od obcí či státu osobám, na jejichž setrvání je zájem (učitelé, státní zaměstnanci) a jiné, vymykající se běžnému pronájmu. [9]

Zrcadlo místně obvyklého nájemného poskytuje přehled o úrovni místně obvyklého (tržního) nájemného v jednotlivých obcích. Je často používáno v zahraničí, především ve SRN. Představuje poměrně jednoduchou pomůcku opírající se o několik základních cenotvorných faktorů. Tím nejdůležitějším, který zatím v našich podmínkách není dostatečně vnímán je poloha bytu (nemovitosti). Při hodnocení polohy jak pro zařazení do třídy polohy v zrcadle, tak zadávané do kalkulačky je potřeba posoudit celou řadu faktorů, například:

- polohu vzhledem k městskému centru (subcentru);
- vybavenost lokality službami a sociální infrastrukturou (např. škola, školka, lékař, pošta apod.);
- dopravní obslužnost, možnosti parkování;
- kvalitu životního a přírodního prostředí (např. zdroje hluku, znečištění ovzduší, umístění zeleně, sportovně rekreační vybavenost území apod.);
- tzv. dobré adresy a naopak lokality se špatnou pověstí, změny vnímání atraktivity lokality. [13]

### 3.1.2 Regulované nájemné

V bytech s regulovaným nájmem žije v súčasnosti v Českej republike asi 700 tisíc českých domácností, čo je zhruba šestina bytového fondu. Soukromí majitelé domů vlastní přibližně 300 000 bytů s regulovaným nájemným (zbylých 400 tisíc bytů s regulovaným nájemným patří obcím). [16]

Byty s regulovaným nájemným nebyly v minulosti přidělovány na základě kritéria sociální potřeby. Proto jsou uživatelé bytů s regulovaným nájemným rozděleni zhruba na rovnoměrné třetiny domácností bohatých, domácností střední vrstvy a jedné třetiny domácností sociálně slabých.

### 3.1.3 Tržní nájemné

Vznik tržního nájemného v České republice vzniká v roce 1995 účinností zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Tento zákon ukládá, že zákonná výše nájemného se nebude vztahovat již na nově uzavírané nájemní smlouvy, a tedy u těchto nově uzavíraných smluv mohou pronajímatelé požadovat jakékoli nájemné, aniž by jeho horní hranice byla jakkoliv omezena.

Obecná tržní cena za užívání bytu je cena obvyklá v místě a čase, která se vytváří na trhu s byty s neregulovaným nájemným a je dána nabídkou a poptávkou (definice Nejvyššího soudu).

Deregulované (tržní) nájemné je uplatňováno v bytech postavených bez účasti veřejných prostředků a v uvolněných bytech. Výše tržního nájemného je velmi diferencováno a závisí především na lokalitě, vybavení bytu a dalších faktorech. [13]

### 3.1.4 Sociální bydlení

Sociální bydlení lze definovat jako neziskový (veřejný) nájemní sektor, který je na opačném pólu ziskového (soukromého) nájemního sektoru. Pojem „neziskový“ v této souvislosti znamená, že úkolem provozování tohoto nájemního bydlení není vytváření zisku, ale uspokojení bytových potřeb sociálně slabé populace. Výraz „veřejný“ znamená, že nájemní bydlení je často vlastněno a poskytováno veřejnoprávním subjektem, tj. zpravidla obcí. Toto označení je však poněkud nepřesné, protože nezahrnuje např. neziskové organizace, které do této oblasti také nepochybně patří, ač jsou soukromoprávními subjekty. Konečně výraz „sociální“, který je významově nejširší, vyjadřuje funkci určitého typu bydlení, tj. fakt, že toto bydlení je určeno především sociálně slabším příjmovým vrstvám populace, které by si nemohly obstarat bydlení na volném trhu. [7]

Sociální bydlení (snižování ceny bydlení obyvatelstva) spolu s příspěvkem na bydlení (zvýšení příjmů sociálně slabých domácností) patří mezi nejdůležitější nástroje bytové politiky. Tyto dva nástroje je pak možno kombinovat na základě dostupnosti bydlení pro různé skupiny domácností. [5]

V dlouhodobě nepříznivých situacích v oblasti sociálního bydlení vlády členských zemí EU nepřestaly brát v úvahu i tzv. sociální aspekt bydlení, tj. pomoc domácnostem, které by měly problémy s nalezením vhodného bydlení na volném trhu s byty v důsledku jejich nepříliš dobré příjmové finanční situace. V evropském kontextu je uznáván názor, že bydlení patří k základním životním potřebám lidí a že ze spotřeby bydlení nelze nikoho vyloučit. Proto musí v oblasti bytové politiky platit taková pravidla, která umožňují každému člověku získat přiměřené bydlení. Mezi nejtěžší úkoly bytové politiky je dospět k rovnováze mezi dvěma protikladnými cíli: vysokou výkonností, tj. výstavba požadovaného množství bytů požadované kvality za co nejnižší ceny s minimálními veřejnými výdaji a sociální spravedlností. Je nezbytné, aby společnost nějakým způsobem napomáhala lidem, kteří nejsou schopni si sami zajistit odpovídající bydlení. Tato pomoc, či lépe řečeno podpora ze strany

státu, je nezbytnou součástí bytové politiky každé země. Stupeň intervence ze strany státu však musí být vždy takový, aby byla zajištěna na jedné straně nezbytná míra sociální spravedlnosti a na straně druhé nebylo porušeno prostřednictvím přerozdělovacích procesů efektivní fungování celé sféry bydlení, založené na působení tržních vztahů. Míra a stupeň zásahů do sféry bydlení se neustále mění v závislosti na dané sociálně ekonomické úrovni společnosti a situace, v níž se oblast bydlení nachází. K tomu mohou sloužit příspěvky na bydlení, kterými se většina evropských zemí snaží pomáhat těm domácnostem, které pomoc opravdu potřebují. Tento typ adresných dávek, s počátkem značného využívání přibližně v sedmdesátých letech, je ve své podstatě individuální subvencí, zaměřenou do oblasti poptávky, tj. na uživatele. Výhodou této dávky je, že je poskytována domácnostem, které potřebují pomoc, aniž by byly nuceny bydlet ve vymezené části bytového fondu. [7, 2]

## **3.2 HISTORIE REGULACE NÁJEMNÉHO V ČESKÉ REPUBLICĚ**

### **3.2.1 Počátky regulace nájemného v Rakousko-Uhersku**

V průběhu let 1914 - 1918 došlo z důvodu do té doby dosud největšího válečného konfliktu v novodobých dějinách ke zhroucení trhu v oblasti nájemního bydlení. Kvůli zvýšení produkce zbrojní výroby docházelo k masovému stěhování pracovní síly do větších měst, což ve svých důsledcích vedlo nevyhnutelně ke skokovému zvýšení nájemného. Zároveň rostla inflace a z důvodu velkého nedostatku financí ve státní pokladně a následným dalším emisím nekrytých státovek v řádech miliard korun, přerostla v nekontrolovatelnou hyperinflaci. Stát zareagoval zavedením válečných opatření na ochranu nájemníků, která byla ovšem též prezentována jako ochrana majitelů domů.

V roce 1917 se bytový fond rozdělil na domy tzv. staré, které začaly podléhat regulaci, a domy "nové", s nechráněnými byty. Nařízení vlády

upravovalo povolenou míru zvyšování nájemného vzájemnou dohodou a chránilo nájemce před jednostranným zvyšováním nájemného a před výpovědí nájemní smlouvy. Na druhou stranu chránilo majitele domu před zvyšováním úrokových sazeb hypotečních úvěrů poskytnutých na výstavbu činžovních domů ze strany bank. Ochrana nájemníků byla rozšířena i na obce a bylo zavedeno povinné hlášení nevyužitých bytových jednotek. [14]

### 3.2.2 Regulace nájemného v době vzniku Československa

Vznikem Československé republiky 28. 10. 1918 došlo na základě recepční normy (zákon č. 11/1918 Sb.) k převzetí rakouského občanského zákoníku ve znění jeho novel. Od té doby docházelo k pozvolnému jevu, dnes nazývanému deregulace nájemného. Celý proces deregulace nájemného trval tehdy necelých 22 let.

Nebylo připuštěno neoprávněné jednostranné zvyšování nájemného. Nájemné mohlo být zvýšeno jen v odůvodněných případech, např. při zvýšení úrokové míry hypotéky na domě váznoucí. Dále byl postaven mimo zákon, řečeno dnešní terminologií, „prodej dekretu“. Přesněji, byl zakázán jeho prodej ze zjevně spekulativních důvodů.

Nájemní smlouvu bylo možno vypovědět jen ze stanovených důvodů, kterými bylo:

- prodlení s placením činže,
- zdráhá-li se nájemník svolit s přípustným zvýšením činže,
- pokud neustále nebo hrubě porušuje platný domovní řád,
- dle § 1118 o.z., tj. užívání věci ke značné škodě pronajímatele,
- potřebuje-li vlastník nájemního předmětu sám pro sebe a utrpěl-li by značnější újmu než nájemník,
- potřebuje-li vlastník nájemního předmětu, který byl až dosud určen k obývání dělníky, nebo jinými zřízenci jeho vlastního závodu, nutně pro tento účel,

- přenechá-li nájemce nájemní předmět zcela nebo z části se zařízením nebo bez něho někomu jinému za vzájemné plnění vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepoměrně vysoké. [14]

K výpovědi nájemní smlouvy musel přivolit soud. Všechny nájemní smlouvy se sjednanou dobou platnosti převyšující půl roku byly zařazeny do regulace a od té chvíle na ně bylo přihlíženo jako na smlouvy na dobu neurčitou. O oprávněném zvyšování nájmů rozhodoval příslušný nájemní úřad. Kde nebyl, tam příslušný okresní soud.

Bankám bylo zakázáno zvyšovat jednostranně úrokovou míru hypoték vázoucích na domech s regulovanými byty. Do 31. 12. 1919 byli majitelé domů s regulovanými byty soudně chráněni před eventuálními následky neplnění hypotéky.

Důvody možné výpovědi z bytu ze strany majitele byly v dalších letech rozšířeny o možnost využití bytu k jinému účelu, prokázáním úředního povolení k "užitečnější stavbě". To vše za podmínky opatřit nájemníkovi náhradní byt, který uzná soud za přiměřený. Dále bylo stanoveno, že majitel může žádat o zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi, jen zneužívá-li nájemník bytu ke značné škodě majitele. Zakázáno bylo např. pronajímat byt s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu. Majitel nesměl podávat inzerát vyzývající potenciální nájemníky k nabídnutí ceny. Rovněž bylo zakázáno, aby podnájemné převyšovalo nájemné.

Platná legislativa stanovovala, že v zásadě platí předválečné nájemné, které bylo vzhledem k hyperinflaci velice nízké. Majiteli byla ponechána možnost zvýšit nájemné o max. 20 % nad předválečný stav. Pokud chtěl nájemné zvýšit více, musel přivolit příslušný nájemní úřad, který tak mohl učinit pouze v "odůvodněných" případech, jako náhlá nutnost provést opravu domu apod.

O přípustnosti zvýšení nájemného rozhodoval soud, který mohl dle vlastního zjištění upravit přiměřeně výši nájemného. Dalším prvkem vneseným do deregulace nájemného se stalo rozlišení dle počtu místností. Z ochrany byly vyňaty čtyř a více pokojové byty a byty v obcích do 2 000 obyvatel pronajímané novému nájemci po 1. 5. 1924.

Okruh bytů vyňatých z regulace se stále rozšiřoval. Konkrétně šlo byty v domech ve vlastnictví nebo správě státu či územní samosprávy a o byty v domech sociálně - pojišťovacích ústavů.

Podstatný prvek prvorepublikové deregulace nájmu bylo rozlišení dle příjmů nájemníka. Regulace se nadále netýkala nájemních smluv uzavřených po 31. 3. 1928 v domech obecně prospěšných bytových sdružení. Od 1. 10. 1928 se regulace přestala vztahovat na veškeré nájemníky s ročním příjmem 100 000,- Kč a více, pokud ovšem tento byt nevyužívali zároveň k výkonu svého povolání.

Od roku 1933 byly vyňaty z ochrany dosud regulované pětipokojové a větší byty, pokud se jich nepoužívalo k výkonu povolání, a všichni nájemníci s ročním příjmem 75 000,- Kč a více. Od 1. 10. 1933 byly vyňaty veškeré zbylé pětipokojové a větší byty a veškeré byty čtyřpokojové. V roce 1934 se regulace přestala vztahovat na nájemníky s ročním příjmem 50.000,- Kč a více. V dalších letech se ochrana přestala vztahovat na třípokojové byty, kterých se neužívalo k výkonu povolání a na nájemníky s ročním příjmem alespoň 36 000,- Kč, popř. 24 000,- Kč, pokud měl nájemník zákonnou povinnost péče o výživu jiné osoby. Zbytek třípokojových bytů pozbyl ochrany 31. 3. 1935. V roce 1937 byly z ochrany vyňaty byty dvoupokojové. Od 1. 7. 1938 se ochrana vztahovala již jen na byty jednopokojové a menší, kde nájemník neměl roční příjem nad 30 000,- Kč. Pokud měl zákonnou povinnost pečovat o výživu jiné osoby, byla hranice příjmu stanovena na 18 000,- Kč. [14]

### **3.2.3 Deregulace nájemného v Československu**

V roce 1940 byla hranice příjmů snížena na 24 000,- Kč, resp. 15 000,- Kč, a zároveň bylo zrušeno rozdělení na tzv. staré a nové domy (poslední dělicí datum bylo ke dni 1.4.1928). S uplynutím tohoto data měla skončit dle původního plánu a dikce zákona z roku 1936 veškerá regulace v oblasti nájemního bydlení. Je možné jej zároveň považovat za ukončení celého deregulačního procesu.

Od té chvíle již v podstatě žádný další krok k liberalizaci nájemních vztahů neproběhl. Zvýšení nájemného v chráněných bytech bylo ponecháno na rozhodnutí nejvyššímu cenovému úřadu.

Právní předpisy z let 1941 a 1942 rozšířily omezenou ochranu nájemníků před výpovědí z nájmu na veškeré nájemní a podnájemní smlouvy, včetně částí bytů a jiných místností, vyjma domů se stavebním povolením po 1. 7. 1941 a několika dalšími výjimkami (např. potřeba státu na umístění veřejného úřadu, nájemní smlouvy při výkonu živnostenského oprávnění určené k ubytování cestujících, případy, kdy nájemci ve státním domě nejsou veřejnými zaměstnanci v činné službě). [14]

### **3.2.4 Bytová politika v období po druhé světové válce do roku 1989**

Bytová politika byla realizována v prostředí centralisticky řízeného státu, její úloha byla zúžena především na novou výstavbu, v níž se investorsky angažoval stát. Nová výstavba sestávala ze státní bytové výstavby a z podpory družstevní bytové výstavby. Podporována byla i individuální výstavba rodinných domků. Paternalistický přístup státu dal vzniknout deformovanému pohledu na bydlení a nevytvářel v obyvatelstvu motivaci k zajištění vlastního bydlení. Tehdy uplatňovaný administrativně přidělový systém bydlení se v průběhu vývoje ukázal jako ekonomicky neudržitelný.



Další regulace nájmu po roce 1948 byla orientované na likvidaci soukromého vlastnictví nájemních domů. Probíhalo znárodnění nájemních domů mnohdy proti vůli jeho vlastníků, nebo bez jejich vědomí, a to bez náhrady, nebo za náhradu jen symbolickou (zpravidla pod tlakem a tudíž opožděně). Z právního hlediska se jednalo o konfiskaci (propadnutí majetku), např. zák. č. 124/1948 Sb. o znárodnění některých hostinských a výčepnických podniků a ubytovacích zařízení.

### **3.3 DEREGULACE NÁJEMNÉHO V ČR PO R. 1989**

Vláda České republiky svým usnesením k návrhu státní bytové politiky doporučila vládě ČSFR, aby při posuzování termínu a výše úprav nájemného zvažila možnost postupného přechodu na tržní podmínky v oblasti bydlení realizací dvou etap úprav nájemného a aby v rámci první úpravy bylo nájemné ve státních bytech zvýšeno maximálně o 180 procent.

Státní byty měly v ČR původně sloužit jako sociální byty. Často je však dostávali ti nejlépe situovaní občané a slabším sociálním skupinám obyvatelstva nezbyvalo než hledat řešení své bytové situace v družstevní a individuální bytové výstavbě. Přitom ceny za bydlení ve státních bytech, v nichž žila téměř třetina obyvatelstva, byla podstatně nižší.

Dotace na státní bytový fond každoročně rostly, v roce 1991 činily zhruba šest miliard korun z rozpočtu federace, čtyři z rozpočtu České republiky a dvě miliardy korun z rozpočtu Slovenské republiky. To představovalo zjevnou nespravedlnost nejen pro uživatele družstevních soukromých bytů, ale dokonce i pro občany, kteří žádný byt neměli, přestože do federální či republikové pokladny přispívali svými prostředky všichni.

Kromě toho přidělový systém v oblasti bydlení vedl k tomu, že lidé mající možnost volby místa svého pobytu, se nerozhodovali podle skutečné ceny bydlení, ale s ohledem na víceméně jednotné ceny na celém území státu,

dávali zpravidla přednost nejatraktivnějším lokalitám. Tím se zvětšoval nedostatek bytů v některých místech, zatímco zároveň v jiných místech zůstávaly byty neobydlené. [8]

První podstatné zvýšení nájemného proběhlo v roce 1991 o sto procent. Bylo to poprvé po několika desetiletích, kdy cena nájemného takto výrazněji stoupla.

V roce 1999 přijala vláda ČR koncepci bytové politiky, kterou měla realizovat v časovém horizontu sedmi let. Základní cíl byl definován jako „vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny“. Vláda v dokumentu deklarovala snahu rozšířit priority bytové politiky. Kromě pokračující podpory bytové výstavby navrhovala:

- Zajistit postupný přechod od stávajícího systému regulace nájemného k systému zahrnujícímu přiměřenou ochranu nájemců i pronajímatelů (pokud je to možné, aplikovat nákladové nájemné, tzn. neziskové, a decentralizovat výši nájemného určenou podmínkami daných lokalit).
  - Zavést nový systém subvencování výstavby nájemních bytů (s předpokladem vytvoření neziskového nájemního bydlení, které by mělo být spíše než obcemi zajišťováno neziskovými bytovými společnostmi či družstvy).
  - Změnit konstrukci příspěvku na nájemné (s ohledem na podíl výdajů domácností na bydlení, podporovat je centrálně a zavést jako nárokovou dávku).
  - Vybudovat a docílit alespoň desetiny bytového fondu, který bude mít charakter „chráněného bydlení“ určeného sociálně potřebným skupinám obyvatel (důchodcům, zdravotně postiženým, lidem v bytové tísní apod.).
- [2]

### 3.3.1 Legislativa a vyhláška č. 176/1993 Sb.

Nálezem Ústavního soudu z března roku 2000 (231/2000 Sb.) byla ke dni 31. 12. 2001 zrušena v plném rozsahu vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb., ve znění vyhlášky č. 30/1995 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Jednalo se o vyhlášku, která určovala maximální ceny nájemného za m<sup>2</sup> plochy bytu příslušné kategorie v obci dané velikosti (výši tzv. regulovaného nájemného). Hledání nového způsobu stanovení výše nájemného se tak stalo ještě aktuálnějším tématem. Dosavadní, v převážné většině případů uvedenou vyhláškou normativně stanovená, výše nájemného v podstatné většině případů nepokrývá provozní náklady spojené se stávajícím bytovým fondem (nákladové nájemné). Na dlouho odkládané a v mnoha případech již nezbytné rekonstrukce a náročnější opravy peněžní prostředky, získané z regulovaných nájmů zpravidla nepostačují. Tento stav zapříčiňuje dědictví minulého režimu, kdy nájemné ve státních bytech bylo právním předpisem fixováno na úrovni roku 1964, ale i rychlost a způsob deregulace uplatňované během uplynulého transformačního období (preferenze růstu cen energií před zvyšování nájemného, faktory diferencující růst nájemného aj.). [3]

Po zmíněném rozhodnutí Ústavního soudu byly vytvořeny dva návrhy způsobu úpravy výše nájemného od 1. 1. 2002. Návrh ministerstva financí, který vláda schválila v březnu 2001, byl po prvním čtení v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR zamítnut. Pravicové strany jej považovaly za konzervaci současného stavu, strany levicové za příliš radikální.

Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR rovněž neprošel konkurenční návrh ministerstva pro místní rozvoj, který pro první rok přechodného období, během kterého bude nájemné postupně uvolňováno, počítal s navýšením současných regulovaných nájmů o 15 % s tím, že takto vypočtené nájemné by nesmělo překročit určitý strop. Tím je hodnota tzv. orientačního místního nájemného, kterou lze podle dosavadního návrhu ministerstva pro místní rozvoj

vypočíst navýšením současného regulovaného nájemného o jednu třetinu z rozdílu mezi výší místně obvyklého (tržního) a regulovaného nájemného.

Od 1.1.2002 nahradil zrušenou vyhlášku č. 176/1993 Sb. cenový výměr ministerstva financí, který fakticky znamenal pouze prolongaci stavu před 1.1.2002. V reakci na tuto skutečnost navrhl veřejný ochránce práv v březnu roku 2002, aby Ústavní soud vydal nález, kterým by zrušil část cenového výměru ministerstva financí týkající se regulace nájemného. Svůj návrh podložil zejména následujícími argumenty:

- regulace nájemného v podobě obsažené v cenovém výměru je podstatným zásahem do právního postavení vlastníků bytů a nájemců, který nemůže být právně upraven formou cenového výměru; z tohoto hlediska je postup Ministerstva financí protiústavní a odporuje principům demokratického státu;
- vzhledem ke skutečnosti, že současná regulace nájemného se vztahuje pouze na určité byty, jej jejím důsledkem nerovnost v postavení různých vlastníků a nájemců vymezených kategorií bytů a nerovný přístup k právu na bydlení;
- regulace nájemného podle cenového výměru nerespektuje zásadu přiměřenosti a proporcionality; je vymezena prostřednictvím objektu právního vztahu (nájmu bytu), čímž nepůsobí adresně, ale v rámci takto vymezené kategorie paušálně a plošně; právní úprava nerozlišuje, zda je zvýšená sociální a ekonomická ochrana toho kterého nájemce vůbec nutná. [11]

### **3.3.2 Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu**

Po zrušení všech vyhlášek a výměrů týkajících se regulace nájemného v České republice došlo k faktickému zmrazení nájmu. Toto zmrazení a nemožnost vybírat vyšší nájemné než bylo dáno posledním regulačním předpisem opakovaně potvrdily obecné soudy, a to jak první instance, tak soudy odvolací.

Někteří majitelé nemovitostí, Občanské sdružení majitelů domů v ČR a dokonce někteří senátoři Senátu České republiky proto podali 25. května 2005 stížnost k Evropskému soudu pro lidská práva do Štrasburku. Evropský soud, kde leží na čtyři tisíce stížností českých majitelů domů, už začal celý spor řešit, vybral si čtyři modelové případy, kterými se bude zabývat jako vzorovými.

Po čtyřech letech „zmražených“ regulovaných nájmu byl schválen zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu (část první) a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (část druhá).

#### **Část první – Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu**

Zákon, který nabyl účinnosti 31. března 2006, ve své první části upravuje možnost jednostranného zvyšování nájemného z bytu, které je možné uplatnit během čtyřletého období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010.

#### **Základní pojmy používané v zákoně:**

Aktuální měsíční nájemné za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu je výchozí základnou pro výpočet limitu jednostranného postupného zvyšování nájemného. Do této hodnoty není započtena úhrada za vybavení bytu (zákon ponechává úhradu za vybavení vzájemnému ujednání). Při zjištění aktuálního nájemného je tedy nutné nájemné za vybavení bytu odečíst, s tím, že tvoří zvláštní položku v rámci sjednané nájemní smlouvy. Po jednostranném zvýšení

nájemného se k takto upravenému nájemnému připočte úhrada za vybavení bytu a získá se úhrnné nájemné, které může pronajímatel na nájemci spravedlivě požadovat. Doporučuje se údaj o výši úhrady za vybavení bytu uvádět v oznámení o jednostranném zvýšení nájemného tak, aby nájemce měl informaci o celkové výši nájemného za nájem bytu.

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu je úroveň nájemného, které může být během čtyř let dosaženo prostřednictvím jednostranného zvyšování nájemného – tj. nejdříve k 1. lednu 2010. Jednostranné zvyšování nájemného v tomto „přechodném“ období směřuje právě k dosažení této „cílové hodnoty nájemného“, která - velmi zhruba - odpovídá dolní hladině výše smluvního nájemného v dané lokalitě. Tato cílová hodnota je na základě vzorce uvedeného v zákoně (viz příloha č. 1 DP) – vypočtena ze tzv. základních cen bytů v jednotlivých lokalitách. Základní ceny pocházejí ze statistiky kupních cen nemovitostí, kterou zpracovává Ministerstvo financí. Z údajů této statistiky byly pro účely zvyšování nájemného zjištěny tzv. základní ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Roční cílové nájemné je zákonem stanoveno jako 5% z těchto základních cen bytů v dané lokalitě. U bytů se sníženou kvalitou a ve vybraných oblastech Prahy je zákonem stanoveno procento nižší. V případě členění Prahy a Brna na oblasti je třeba zdůraznit, že se nejedná o správní členění, ale o členění zvolené pro účely oceňování na základě zjišťovaných cen.

Pro dosažení cílového nájemného není nezbytně nutné uplatňovat jednostranné zvýšení nájemného v každém roce čtyřletého období; pokud chce pronajímatel dosáhnout této cílové hodnoty do konce roku 2010 a není na této hodnotě dohodnut s nájemcem, může jednostranné zvýšení nájemného uplatnit nejpozději v posledním roce čtyřletého období. Poté již tento zákon pozbude účinnosti.

## Byt se sníženou kvalitou

Zákon pracuje s pojmem „byt se sníženou kvalitou“. Z definice tohoto bytu fakticky vyplývá, že se jedná o byty, které se dříve označovaly jako byty III. a IV. kategorie a kam se zařadí i byt s částečným základním příslušenstvím, pokud nemá ústřední vytápění.

Pojmy „základní příslušenství“ a „ústřední vytápění“ jsou známy již z předchozí právní úpravy, reflektují nižší kvalitu bytu a kryjí se proto s dříve uplatňovaným vymezením i obsahově. Základním příslušenstvím je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový, kout a splachovací záchod. Základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt a užívá ho výhradně nájemce bytu. Ústředním vytápěním je vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění. Pro upřesnění je však třeba zdůraznit, že pokud jde o zdroj tepla na bázi plynu nebo elektrické energie a je umístěn v bytě, je nezbytné pro naplnění definice ústředního vytápění, aby byly těmito zdroji (WAW, GAMAT, akumulární kamna apod.) vybaveny všechny obytné místnosti bytu. V tabulce č. 1 jsou uvedena kritéria k určení kvality bytu.

Tab. č. 1: kritéria k určení kvality bytu

| BYT                    | má (úplné) základní příslušenství | má částečné základní příslušenství | má společné základní příslušenství | nemá základní příslušenství |
|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| má ústřední vytápění   | <i>„standard“</i>                 | <i>„standard“</i>                  | <i>„standard“</i>                  | <b>snížená kvalita</b>      |
| nemá ústřední vytápění | <i>„standard“</i>                 | <b>snížená kvalita</b>             | <b>snížená kvalita</b>             | <b>snížená kvalita</b>      |

Zdroj: komentář k zákonu č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

## **Postup při jednostranném zvyšování nájemného**

Podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu mohou pronajímatele postupovat čtyři roky tj. od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010, kdy zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu pozbude platnosti. Pokud se pronajímatel na změně nájemného s nájemcem nedohodne, může jednostranně zvýšit nájemné pouze jedenkrát ročně, a to počínaje 1. lednem 2007. Následující roky může pronajímatel jednostranně zvyšovat nájemné vždy k 1. lednu, popřípadě později, nikoli však zpětně. Není tedy vyloučeno, aby pronajímatel jednostranně, v souladu s tímto zákonem, zvýšil nájemné nikoli k 1. lednu, ale v pozdějších měsících (např. v případě, že se mu nepodaří doručit nájemci oznámení o zvýšení nájemného), nemůže však žádat zvýšené nájemné i za předchozí měsíce, které uplynuly od 1. ledna.

Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného musí mít vždy písemnou formu a pronajímatel jej musí nájemci doručit. Oznámení musí obsahovat zdůvodnění, že bylo vyšší nájemné řádně stanoveno a že jeho zvýšení nepřekračuje maximální přírůstek měsíčního nájemného, tj. že navýšení bylo provedeno v souladu se zákonem a se Sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Nájemce by měl mít k dispozici takové informace, aby si eventuálně mohl výpočet zvýšeného nájemného po pronajímateli přezkontrolovat. To samozřejmě neznamená, že by pronajímatel musel nájemci poskytnout plný text Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, popř. text zákona. Tyto dokumenty jsou v úplném znění k dispozici i na webu ministerstva. Povinnost platit zvýšené nájemné vznikne nájemci dnem, který bude uveden v oznámení o zvýšení nájemného. Nejdříve se tak může stát prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po uplynutí tří kalendářních měsíců od doručení oznámení nájemci (vždy však nejdříve od 1. ledna daného roku). Tato tříměsíční lhůta je poskytnuta nájemci na seznámení se s navýšením nájemného, resp. na jeho přezkontrolování, a v případě nesouhlasu na podání žaloby soudu. Pokud se nájemce obrátí na soud s takovou žalobou na určení neplatnosti zvýšení nájemného, nemůže pronajímatel až do pravomocného



rozhodnutí soudu nájemné zvýšit. O tom, že se nájemce obrátil v této věci na soud (pokud pronajímatele neinformuje sám nájemce), se pronajímatel dozví přímo od soudu.

Sdělení ministerstva pro místní rozvoj obsahuje údaje, které jsou taxativně vymezeny v § 4 zákona, včetně postupu při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt. Pro maximální zjednodušení lze vyhledat potřebné údaje pomocí tabulek uvedených v přílohách Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj (viz přílohy diplomové práce č. 2, 3 a 4).

Další možností je použití elektronické „kalkulačky nájemného“, která je k dispozici na webových stránkách ministerstva pro místní rozvoj. S její pomocí je možné pouhým dosazením informací o umístění konkrétního bytu a výši dosud placeného nájemného, získat informaci o maximálním přírůstku měsíčního nájemného. [10]

## **Část druhá – změna občanského zákoníku**

Účinnost zákona – kterým byla provedena novelizace občanského zákoníku - nastala dnem 31. března 2006.

### **a) výpověď bez přivolení soudu**

- pokud nájemce opakovaně neplatí nájemné. Důvodem k výpovědi je, pokud dluh přesáhne trojnásobek měsíčního nájmu včetně poplatků za služby;
- pokud má nájemce dva nebo více bytů. V tomto případě zákon pamatuje na to, že v některých případech není z nejrůznějších důvodů možné, aby nájemce užíval pouze jeden byt;

- bydlení může člověk přijít i v případě, že v bytě nebydlí, nebo se tu staví jen občas;
- důvodem výpovědi může být i nedostatečná záloha. Ta se platí ještě před vznikem smlouvy její výše může dosáhnout až trojnásobku nájmu a služeb. Pronajímatel ale může později část peněz odčerpat na to, aby zaplatil dluhy na nájmu. Nájemce pak musí do měsíce peníze doplnit na původní výši. Pokud to neudělá, může o bydlení přijít;
- pokud neoznámí pronajímateli změnu v počtu osob, které s ním v bytě žijí. Změnu musí pronajímatel oznámit do 15 dnů, jinak hrozí výpověď.

I v méně závažných případech, kdy nedochází k porušení pravidel smlouvy, může nájem zaniknout. V těchto případech ale musí dát souhlas soud a nájemce má nárok na náhradní bydlení. Pronajímatel také musí zaplatit náklady na stěhování.

#### **b) Výpověď se souhlasem soudu**

- pokud pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, děti, vnuk, zetě, snachu, rodiče nebo sourozence;
- jestliže jde o služební byt, nájemce už přestal v podniku pracovat a zaměstnavatel byt potřebuje pro jiného svého zaměstnance;
- pokud je nutné provést stavební úpravy, které trvají delší dobu a byt proto není možné užívat;
- pokud je byt součástí podnikatelské provozovny nebo obchodu a jeho vlastník proto byt potřebuje.

Poslední změnou je úprava v oblasti služebních bytů. Nájem totiž zanikal ukončením práce pro podnik. Novela ale nájemníky těchto bytů více chrání a definuje případy, kdy skončením práce, nájem nekončí a smlouva se mění na kontrakt na dobu neurčitou.

### **Úprava v oblasti služebních bytů**

- pokud nájemce odešel do důchodu nebo ze zdravotních problémů nemůže dál vykonávat zaměstnání, smlouva nezaniká. Stejný vzorec platí i v případě, že zaměstnanec dostal výpověď kvůli organizačním změnám v podniku. V těchto případech se smlouva mění na dobu neurčitou a nájemce, který přišel o práci se nemusí bát, že přijde i o byt.

[10]

## 4 CHARAKTERISTIKA KRAJŮ Z HLEDISKA ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 přineslo poměrně překvapivé údaje o domovním a bytovém fondu. Bylo sečteno téměř 2 milióny domů, to znamená zhruba o 100 tisíc domů více než při posledním sčítání v roce 1991. Z tohoto počtu však více než šestina domů je neobydlených. Z dále uvedených údajů je zřejmé, že přírůstek domovního fondu v posledním desetiletí je nejvyšší v posledních třiceti letech. U bytového fondu je naopak přírůstek v posledním desetiletí nejnižší od roku 1970 (viz tabulka č. 2).

Je to dáno tím, že ve výstavbě posledních deseti let převažovaly především rodinné domy, tedy domy s jedním, maximálně dvěma byty a výrazně se snížila výstavba velkých panelových domů s desítkami bytů (z přírůstku v posledním desetiletí vyplývá poměr mezi byty a domy 3:1, zatímco v předchozích desetiletích to byl při převažující výstavbě bytových domů poměr 8 – 9:1).

Tab. č. 2: Vývoj domovního a bytového fondu v letech 1970-2001

| rok sčítání | domy      |                 |            | byty      |                 |            | podíl bytů trvale obydlených v % |
|-------------|-----------|-----------------|------------|-----------|-----------------|------------|----------------------------------|
|             | celkem    | trvale obydlené | neobydlené | celkem    | trvale obydlené | neobydlené |                                  |
| 1970        | 1 765 088 | 1 627 663       | 137 425    | 3 216 631 | 3 088 841       | 127 790    | 96                               |
| 1980        | 1 830 891 | 1 634 304       | 196 587    | 3 781 411 | 3 494 846       | 286 565    | 92,4                             |
| 1991        | 1 868 541 | 1 597 076       | 271 465    | 4 077 193 | 3 705 681       | 371 512    | 90,9                             |
| 2001        | 1 969 018 | 1 630 705       | 338 313    | 4 366 293 | 3 827 678       | 538 615    | 87,7                             |
| Rozdíly:    |           |                 |            |           |                 |            |                                  |
| 1980 - 1970 | 65 803    | 6 641           | 59 162     | 564 780   | 406 005         | 158 775    | -3,6                             |
| 1991 - 1980 | 37 650    | -37 228         | 74 878     | 295 782   | 210 835         | 84 947     | -1,5                             |
| 2001 - 1991 | 100 477   | 33 629          | 66 848     | 289 100   | 121 997         | 167 103    | -3,2                             |

Zdroj: ČSÚ

K poměrně výrazným změnám došlo i ve vlastnické struktuře domů. Převážná většina domovního fondu je ve vlastnictví fyzických osob - téměř

86 %, tj. zhruba o 4 % více než v letech 1991 a 1980. Přitom v nové výstavbě podíl domů ve vlastnictví fyzických osob dosahuje téměř 91 %.

Naopak výrazně se snížil podíl domů ve vlastnictví obcí a státu, především v důsledku privatizace bytového fondu a nízké výstavby obecních domů poklesl z 13,4 % na 4,8 %. Rovněž podíl domů stavebních bytových družstev poklesl až na úroveň roku 1980. Necelé 1 % domů bylo po roce 1991 převedeno do vlastnictví právnické osoby (nejčastěji družstva), která byla zřízena za účelem privatizace domu – tabulka č. 3 .

Tab. č. 3: Trvale obydlené domy s byty podle období výstavby a vlastníka k 1. 3. 2001

| vlastnictví domu:          | Domy celkem |      | Období výstavby v % |             |             |             |             | Struktura domů v roce 1991 |
|----------------------------|-------------|------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
|                            | abs.        | v %  | do r. 1899 a nezj.  | 1900 - 1945 | 1946 - 1970 | 1971 - 1990 | 1991 - 2001 |                            |
| fyzická osoba              | 1 397 377   | 85,9 | 85,1                | 90,6        | 79,6        | 84,7        | 90,8        | 81,9                       |
| obec, stát,                | 77 998      | 4,8  | 6,3                 | 4,6         | 6,5         | 3,7         | 3,8         | 13,4                       |
| stavební bytové družstvo   | 41 808      | 2,6  | 0,1                 | -           | 3           | 5,6         | 1,6         | 3,2                        |
| družstvo zal. za úč. priv. | 12 404      | 0,8  | 0,3                 | 0,5         | 1,6         | 0,8         | 0,2         | -                          |
| jiná právnická osoba       | 33 333      | 2    | 2,5                 | 1,8         | 2,7         | 1,8         | 1,7         | 1,3                        |
| kombinace vlastníků        | 55 883      | 3,4  | 1,8                 | 2,4         | 6,3         | 3,4         | 1,7         | -                          |
| Ostatní                    | 7 486       | 0,5  | 3,9                 | 0,1         | 0,3         | 0           | 0,2         | 0,2                        |

Zdroj: ČSÚ

Podíl rodinných domů ve vlastnictví fyzických osob v roce 2001 činil – 96,8 %. Jen necelých 45 tisíc rodinných domů mělo jiného vlastníka (0,9 % tvořily rodinné domy ve vlastnictví obce, státu a stejný podíl domů vlastnily jiné právnické osoby). Zvýšil se i počet bytových domů ve vlastnictví fyzických osob. Zatímco v roce 1980 jich bylo 22 tisíc, v roce 2001 jich bylo již téměř 29 tisíc (tj. téměř 15 % všech bytových domů). Největším vlastníkem bytových domů zůstala obec (stát) s podílem 28,5% všech bytových domů. Ostatní budovy byly převážně ve vlastnictví obce a státu (přes dvě pětiny), ale již na druhém místě byly jako vlastníci fyzické osoby (více než čtvrtina domů).

Vzhledem ke zvýšenému počtu neobydlených domů nabývají na významu také důvody neobydlenosti domu. Zjišťované důvody neobydlenosti se při jednotlivých sčítáních částečně měnily, takže v delším časovém horizontu lze srovnávat jen některé z nich. Přesto však je zřejmé, že nejvíce neobydlených domů slouží k rekreaci. Podíl těchto domů z celkového počtu neobydlených se udržuje mírně nad polovinou (pouze v roce 1991 se vlivem chybného zařazení části neobydleného domovního fondu do souběžně probíhajícího soupisu objektů individuální rekreace dostal pod tuto hranici) - tabulka č. 4. [12]

Tab. č. 4: Vývoj počtu neobydlených domů podle důvodu neobydlenosti v letech 1980-2001

| Důvody neobydlenosti                    | 1980    | 1991    | 2001    | 2001/1980 v % |
|---|---------|---------|---------|---------------|
| Neobydlené domy celkem                  | 196 587 | 271 465 | 338 313 | 172,1         |
| z toho podle důvodu:                    |         |         |         |               |
| změna uživatele                         | .       | 14 044  | 6 146   | x             |
| slouží k rekreaci                       | 106 321 | 128 387 | 170 477 | 160,3         |
| přestavba domu                          | 22 984  | 43 123  | 22 644  | 98,5          |
| nezpůsobilý k bydlení, určen k demolici | 22 444  | 34 986  | 40 308  | 179,6         |
| pozůstal. nebo soudní řízení            | .       | 13 159  | 8 625   | x             |
| obydlen přechodně                       | .       | .       | 38 251  | x             |
| jiný a nezjištěný důvod                 | 44 838  | 37 766  | 51 862  | 115,7         |

Zdroj: ČSÚ

Pomineme-li nespécifikované a nezjištěné důvody neobydlenosti, tak druhou největší položkou jsou neobydlené domy, které nelze bez dalších větších úprav k bydlení použít, tzn. domy nezpůsobilé k bydlení či určené k demolici. Počet domů neobydlených právě z tohoto důvodu se rovněž celkem pravidelně zvyšuje. Poměrně významný podíl při posledním sčítání tvořily domy obydlené přechodně. Šlo o domy, v nichž bydlí jedna nebo i více osob, ale žádná z nich nemá v domě trvalý pobyt. Tento důvod nebyl v předchozích sčítáních zjišťován, takže nelze posoudit, jak se počty domů neobydlených z tohoto důvodu vyvíjejí.

Z ostatních důvodů neobydlenosti domů je významnější ještě přestavba domu (necelých 7 % z celkového počtu neobydlených domů). Podíl dalších důvodů neobydlenosti domů proti roku 1991 výrazně poklesl a nepřesahuje ani 3%. [12]

## 5 ANALÝZA DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ.

Pro potřeby diplomové práce byla vybrána krajská města České republiky včetně hlavního města Prahy. Dále bylo v rámci jednotlivých krajů vybráno jedno okresní město s nejnižším počtem obyvatel.

Z důvodu přehlednosti sledování tendence vývoje deregulace nájemného ve vybraných městech České republiky byly zvoleny histogramy s vyznačením úrovně nákladového nájemného.

Na ose Y grafů č. 1 – 27 je vyznačena cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. První a druhý sloupec grafu, pojmenovaný „tržní nájemné 2008“ a „regulované nájemné 2008“ ukazuje současné hodnoty tržního a regulovaného nájemného ve standardním bytu družstevního nebo soukromého vlastnictví o podlahové ploše 68 m<sup>2</sup>, opotřebení bytu zhruba 40 %. Tyto hodnoty byly čerpány prostřednictvím Institutu regionálních informací, s.r.o., dále IRI. Tato organizace je nezávislou soukromou společností zaměřenou na pořizování, zpracování a zveřejňování územně orientovaných dat. Mimo jiné se IRI zabývá monitoringem cen starších i nových bytů a tržního nájemného od roku 2000, zpracováním analytických studií a návrhů koncepcí bydlení jak pro města, tak i na úrovni krajů či regionů. [13]

V pořadí třetí sloupec grafu vyznačuje hodnotu cílového nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále již zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu).

Následující sloupec vyznačuje hodnotu cílového nájemného podle přílohy č. 3 Sdělení ministerstva pro místní rozvoj č. 333/2006 Sb., vydané podle § 4 zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.



Poslední pátý sloupec vyznačuje hodnotu cílového nájemného podle přílohy č. 3 Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 151/2007 Sb. vydané podle § 4 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Úsečka v grafu vyjadřuje konstantní hodnotu nákladového nájemného. Objektivně rozhodnout, jaká nákladová cena je správná a co vše se do ní má zahrnout, je obtížné. Každý jednotlivý případ by musel na základě účetního auditu a znaleckých posudků individuálně posoudit soud či jiná nezávislá autorita, což je zcela nereálné. Pro další výpočty v diplomové práci bude použita hodnota nákladového nájemného 60,- Kč/m<sup>2</sup>.

## 5.1 TENDENCE VE VÝVOJI V JEDNOTLIVÝCH REGIONECH

### 5.1.1 Česká republika

Bytový fond v České republice zahrnuje celkem 4 366 293 bytů, o průměrné obytné ploše 18,6 m<sup>2</sup> a průměrnému počtu 2,67 osob na obydlený byt. Z hlediska formy užívání je 85,73 % obydlených v soukromém vlastnictví, 4,85 % obydlených domů obecních případně státních a 2,56 % vlastní bytová družstva – tab. č. 5. Tyto údaje jsou čerpány ze Sčítání lidu, domů a bytů, které se uskutečnilo k 1. březnu 2001. K tomuto datu proběhlo nejkomplexnější hodnocení bytového fondu z hlediska vlastnické struktury domovního a bytového fondu, velikosti bytů a další údaje potřebné k diplomové práci.

Tab. č. 5: Česká republika

|                              |                     |       |                       |           |       |
|------------------------------|---------------------|-------|-----------------------|-----------|-------|
| byty celkem:                 | 4 366 293           | [%]   | obydlené domy celkem: | 1 630 705 | [%]   |
| byty obydlené:               | 3 827 678           | 87,66 | rodinné domy:         | 1 406 806 | 86,27 |
| byty neobydlené:             | 538 615             | 12,34 | bytové domy:          | 195 270   | 11,97 |
| počet obyvatel:              | 10 230 060          |       | soukromých osob:      | 1 397 924 | 85,73 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 18,6 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 79 066    | 4,85  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,67                |       | bytová družstva:      | 41 808    | 2,56  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Česká republika má k 31. 12. 2008 10 467 542 obyvatel, tj. o 237 482 obyvatel více než při Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001. Zároveň se rozšiřoval bytový fond České republiky. Z tabulky č. 6 je patrné, že v průběhu let 2002 – 2006 se bytový fond rozšířil o 140 884 bytů, obytná plocha bytů se rozšířila téměř o 10 milionů metrů čtverečních.

Tab. č. 6: vývoj bytového fondu ČR v letech 2002 - 2006

|   | 2002      | 2003      | 2004      | 2005      | 2006      | celkem     |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| počet zrušených bytů                                      | 2 239     | 1 849     | 1 678     | 1 619     | 1 470     | 8 855      |
| obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> )            | 117 227   | 93 545    | 84 364    | 83 305    | 78 552    | 456 993    |
| průměrná obytná plocha zrušeného bytu (m <sup>2</sup> )   | 52,4      | 50,6      | 50,3      | 51,5      | 53,4      | 51,6       |
| počet dokončených bytů                                    | 27 291    | 27 127    | 32 268    | 32 863    | 30 190    | 149 739    |
| obytná plocha dokončených bytů (m <sup>2</sup> )          | 1 870 000 | 1 876 000 | 2 211 000 | 2 310 000 | 2 167 000 | 10 434 000 |
| průměrná obytná plocha dokončeného bytu (m <sup>2</sup> ) | 68,5      | 69,2      | 68,5      | 70,3      | 71,8      | 69,7       |

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Pro potřeby diplomové práce budou v tabulkách č. 5 a 7 - 33 využity data ze Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001.

## 5.1.2 Hlavní město Praha

Počet obyvatel hlavního města Prahy byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 1 169 106.

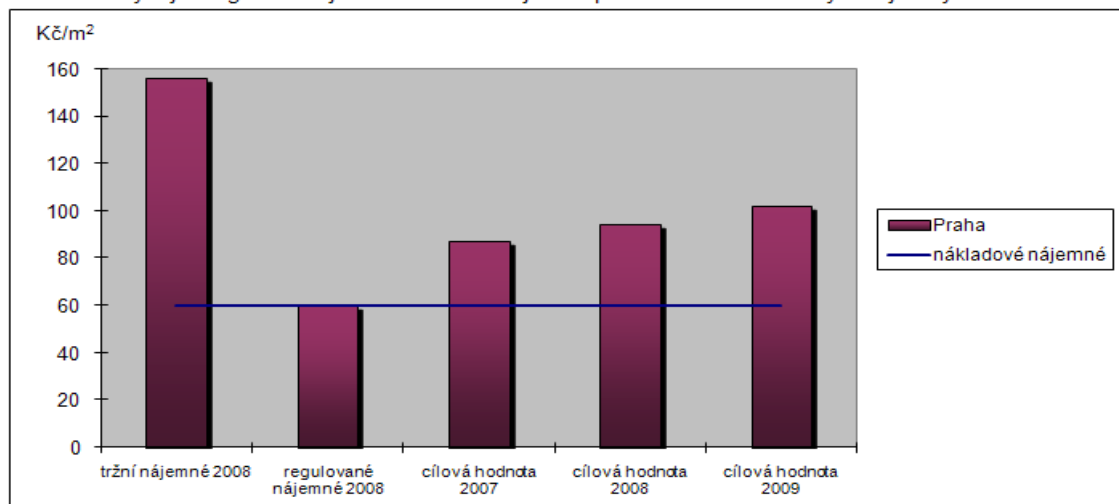
Tab. č. 7: Praha

|                              |                      |       |                       |        |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|--------|-------|
| byty celkem:                 | 551 243              | [%]   | obydlené domy celkem: | 82 160 | [%]   |
| byty obydlené:               | 496 940              | 90,15 | rodinné domy:         | 50 258 | 61,17 |
| byty neobydlené:             | 54 303               | 9,85  | bytové domy:          | 29 659 | 36,10 |
| počet obyvatel:              | 1 169 106            |       | soukromých osob:      | 55 781 | 67,89 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 18,27 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 8 630  | 10,50 |
| počet osob na 1 byt:         | 2,35                 |       | bytová družstva:      | 4 319  | 5,26  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

V porovnání s celorepublikovým průměrem je v Praze (tabulka č. 7) dvojnásobné množství obydlených domů ve vlastnictví státu, popř. města. Naopak domů ve vlastnictví soukromých osob je o 17,84 % nižší, než je celorepublikový průměr. Počet osob na 1 byt a obytná plocha bytu na osobu nevybočuje od průměrných hodnot České republiky.

Graf č. 1: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Praha



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 38,46 % tržního nájemného, které činí 156,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 60,- Kč/m<sup>2</sup> již v současné době pokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 65,35 % tržního nájemného a její výše 101,95 Kč přináší pronajímateli v Praze rovněž i zisk – graf č. 1.

Hlavní město ČR Praha je z hlediska cen nájmu nejdražším městem v České republice.

### 5.1.3 Středočeský kraj

Počet obyvatel Středočeského kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 1 122 473.

Tab. č. 8: Kladno

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 30 159               | [%]   | obydlené domy celkem: | 7 191 | [%]   |
| byty obydlené:               | 28 092               | 93,15 | rodinné domy:         | 5 676 | 78,93 |
| byty neobydlené:             | 2 067                | 6,85  | bytové domy:          | 1 396 | 19,41 |
| počet obyvatel:              | 71 132               |       | soukromých osob:      | 5 622 | 78,18 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 16,68 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 327   | 4,55  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,53                 |       | bytová družstva:      | 466   | 6,48  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

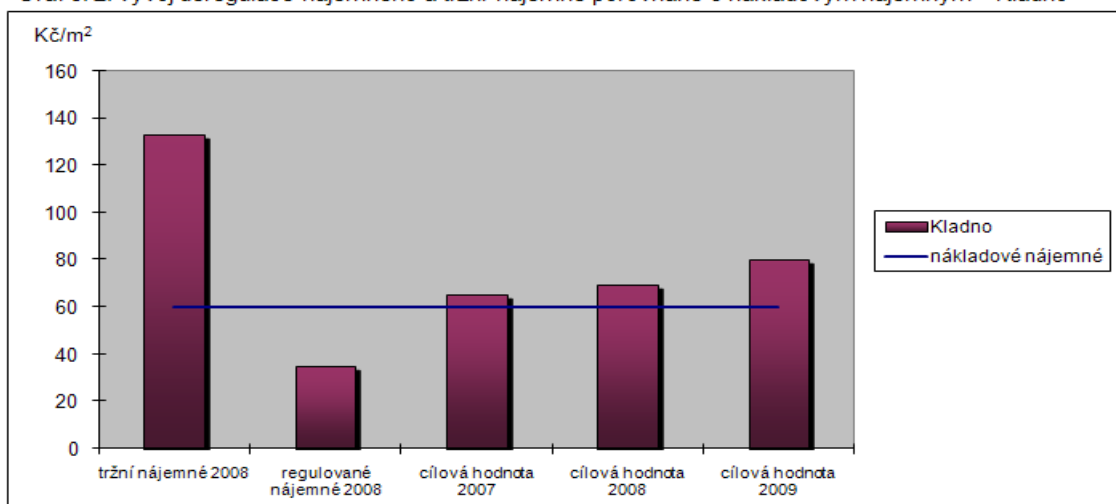
Tab. č. 9: Nymburk

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 6 020                | [%]   | obydlené domy celkem: | 1 951 | [%]   |
| byty obydlené:               | 5 574                | 92,59 | rodinné domy:         | 1 527 | 78,27 |
| byty neobydlené:             | 446                  | 7,41  | bytové domy:          | 369   | 18,91 |
| počet obyvatel:              | 14 407               |       | soukromých osob:      | 1 523 | 78,06 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 18,67 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 115   | 5,89  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,58                 |       | bytová družstva:      | 114   | 5,84  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Z tabulky č. 8 a 9 vyplývá, že podíl bytů podle druhu vlastnictví v obou vybraných městech Středočeského kraje v porovnání s hodnotami České republiky je dvojnásobný. Podíl obecních a státních domů je v Nymburku o 1,34 % vyšší. Počet osob na 1 byt nevybočuje z celostátního průměru, avšak v Kladně je o více než 2 m<sup>2</sup> obytné plochy na osobu méně, než je průměr v České republice.

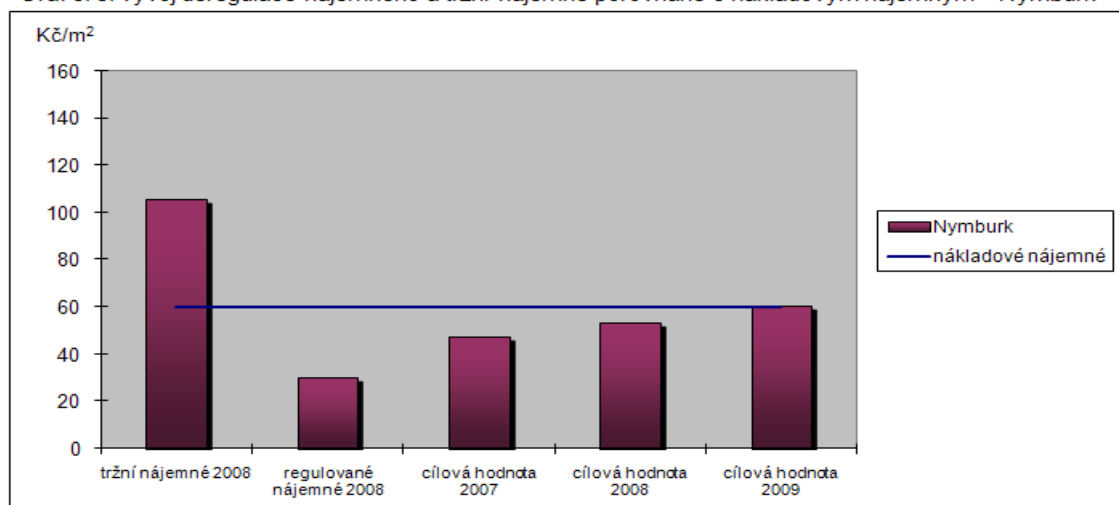
Graf č. 2: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Kladno



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 26,32 % tržního nájemného, které činí 133,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 35,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 60,32 % tržního nájemného a její výše 80,23 Kč pokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti a rovněž i zisk – graf č. 2.

Graf č. 3: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Nymburk



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 28,30 % tržního nájemného, které činí 106,- Kč/m<sup>2</sup> (graf č. 3). Současná hodnota regulovaného nájemného 30,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 56,93 % tržního nájemného a její výše 60,35 Kč pokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti, ovšem bez dalšího zisku z pronájmu.

#### 5.1.4 Jihočeský kraj

Počet obyvatel Jihočeského kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 625 267.

Tab. č. 10: České Budějovice

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 41 702               | [%]   | obydlené domy celkem: | 8 778 | [%]   |
| byty obydlené:               | 38 713               | 92,83 | rodinné domy:         | 6 181 | 70,41 |
| byty neobydlené:             | 2 989                | 7,17  | bytové domy:          | 2 397 | 27,31 |
| počet obyvatel:              | 97 339               |       | soukromých osob:      | 6 451 | 73,49 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,52 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 500   | 5,70  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,51                 |       | bytová družstva:      | 606   | 6,90  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

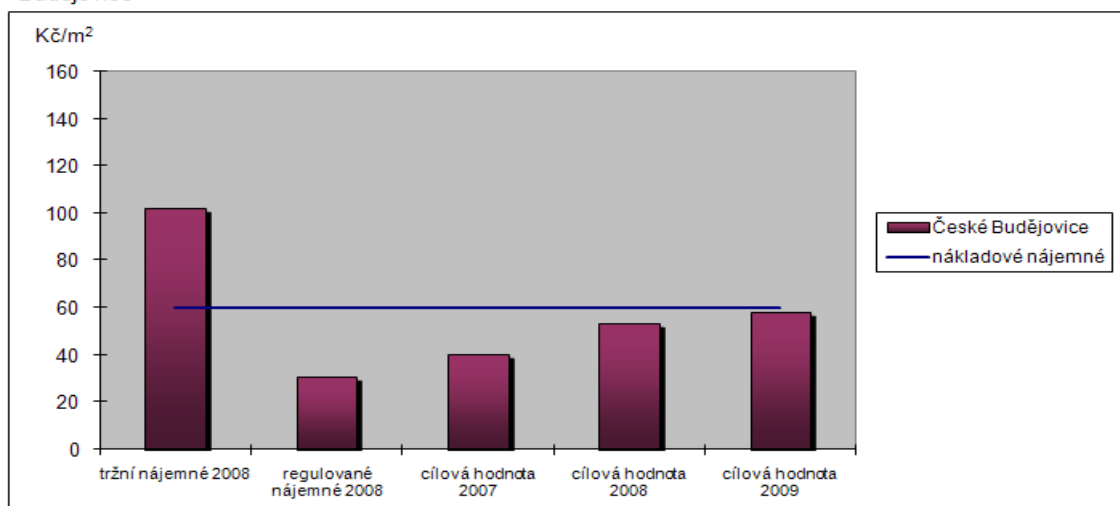
Tab. č. 11: Prachatice

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 4 640                | [%]   | obydlené domy celkem: | 1 098 | [%]   |
| byty obydlené:               | 4 298                | 92,63 | rodinné domy:         | 725   | 66,03 |
| byty neobydlené:             | 342                  | 7,37  | bytové domy:          | 332   | 30,24 |
| počet obyvatel:              | 11 843               |       | soukromých osob:      | 706   | 64,30 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,11 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 201   | 18,31 |
| počet osob na 1 byt:         | 2,76                 |       | bytová družstva:      | 122   | 11,11 |

zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Z hlediska podílu obecních a státních bytů krajské město České Budějovice nevybočuje z celostátního průměru, okresní město Prachatice má o 20 % domů méně v držení soukromých osob oproti celostátního průměru. Počet osob v obou městech Jihočeského kraje na 1 byt nevybočuje z celostátního průměru, obytná plocha bytu na osobu je o 1 m<sup>2</sup> nižší v porovnání s ČR – tabulka č. 10 a 11.

Graf č. 4: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - České Budějovice

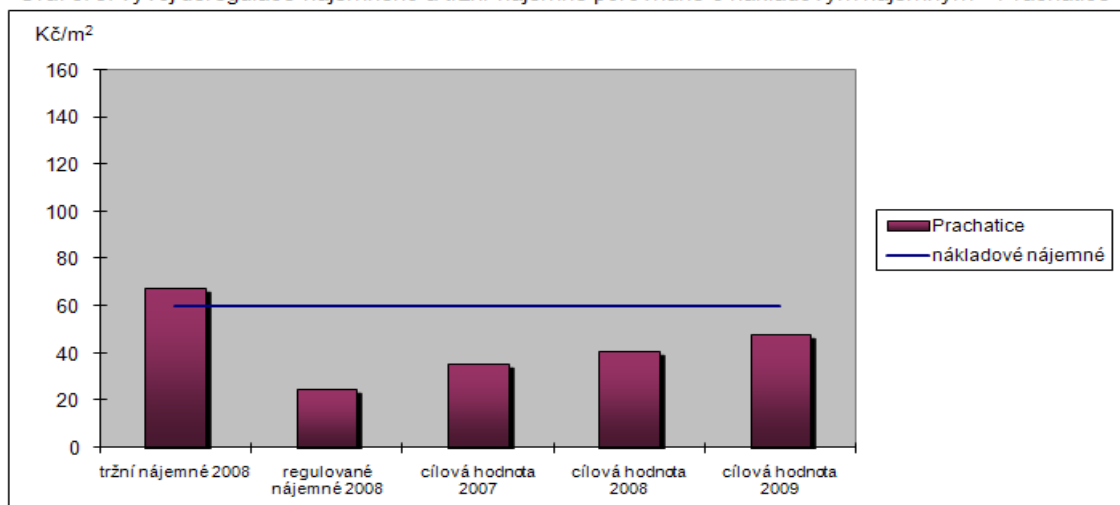


Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 30,39 % tržního nájemného, které činí 102,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 31,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota

regulovaného nájemného od roku 2010 bude 57,37 % tržního nájemného a její výše 58,52 Kč pokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti, ovšem bez dalšího zisku z pronájmu – graf č. 4.

Graf č. 5: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Prachatice



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Z grafu č. 5 je patrné, že současná hodnota regulovaného nájemného dosahuje 36,76 % tržního nájemného, které činí 68,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 25,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 70,78 % tržního nájemného a její výše 48,13 Kč nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti.

### 5.1.5 Plzeňský kraj

Počet obyvatel Plzeňského kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 550 688.



Tab. č. 12: Plzeň

|                              |                      |       |                       |        |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|--------|-------|
| byty celkem:                 | 73 792               | [%]   | obydlené domy celkem: | 13 732 | [%]   |
| byty obydlené:               | 68 092               | 92,28 | rodinné domy:         | 8 863  | 64,54 |
| byty neobydlené:             | 5 700                | 7,72  | bytové domy:          | 4 610  | 33,57 |
| počet obyvatel:              | 165 259              |       | soukromých osob:      | 9 569  | 69,68 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 18,19 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 1 147  | 8,35  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,43                 |       | bytová družstva:      | 499    | 3,63  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

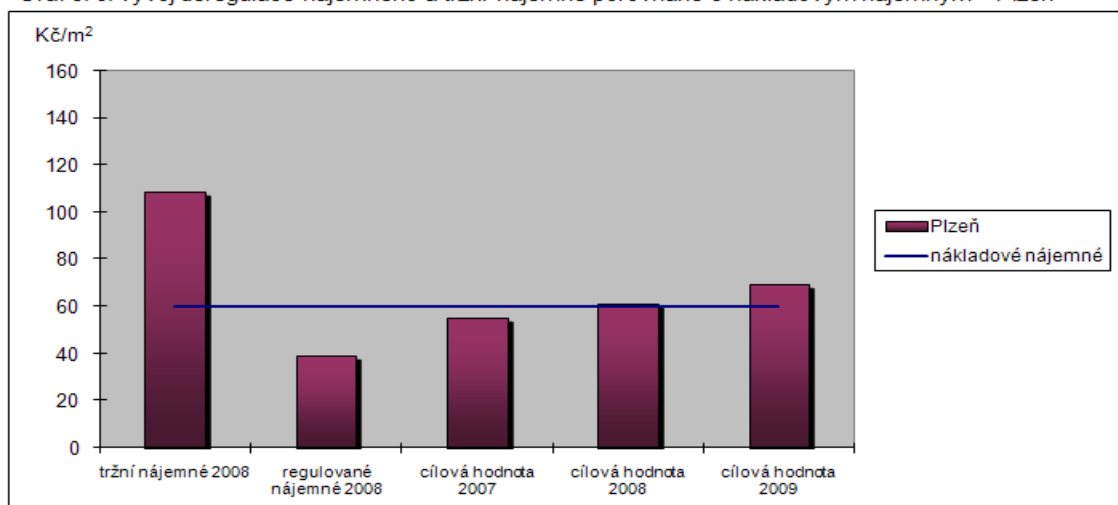
Tab. č. 13: Domažlice

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 4 777                | [%]   | obydlené domy celkem: | 1 394 | [%]   |
| byty obydlené:               | 4 371                | 91,50 | rodinné domy:         | 1 005 | 72,09 |
| byty neobydlené:             | 406                  | 8,50  | bytové domy:          | 335   | 24,03 |
| počet obyvatel:              | 11 048               |       | soukromých osob:      | 1 024 | 73,46 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 18,08 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 127   | 9,11  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,53                 |       | bytová družstva:      | 32    | 2,30  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

V obou sledovaných městech Plzeňského kraje je oproti celorepublikovému průměru téměř dvojnásobný podíl domů ve státním nebo obecním vlastnictví na úkor vlastnictví soukromých osob (tabulky č. 12 a 13). Počet osob a obytná plocha bytu na osobu nevybočuje z celostátního průměru.

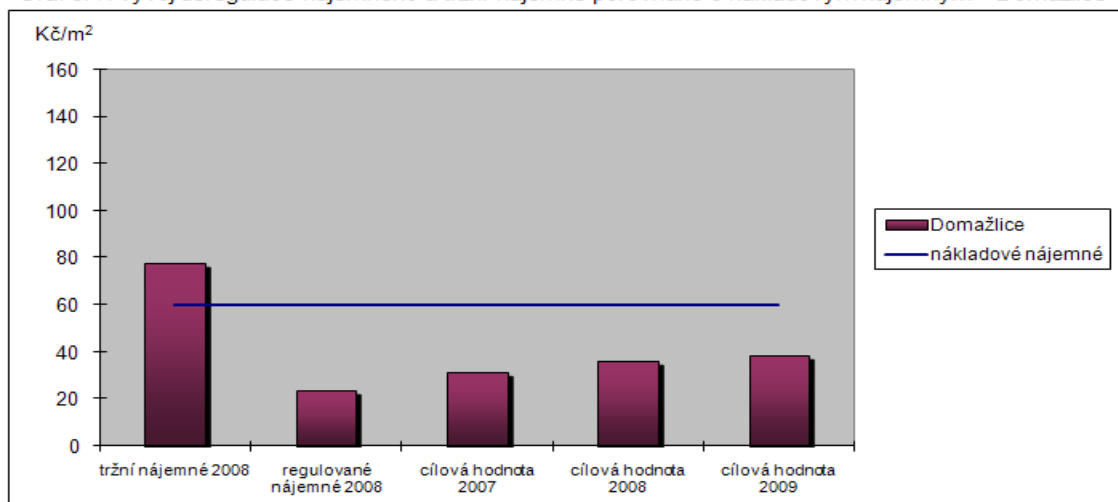
Graf č. 6: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Plzeň



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 35,78 % tržního nájemného, které činí 109,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 39,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 63,96 % tržního nájemného a její výše 69,72 Kč pokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti a rovněž i zisk – graf č. 6.

Graf č. 7: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Domažlice



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 30,77 % tržního nájemného, které činí 78,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 25,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 49,18 % tržního nájemného a její výše 38,36 Kč zdaleka nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti – graf č. 7.

### 5.1.6 Karlovarský kraj

Počet obyvatel Karlovarského kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 304 343.

Tab. č. 14: Karlovy Vary

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 23 673               | [%]   | obydlené domy celkem: | 4 296 | [%]   |
| byty obydlené:               | 22 156               | 93,59 | rodinné domy:         | 2 143 | 49,88 |
| byty neobydlené:             | 1 517                | 6,41  | bytové domy:          | 1 972 | 45,90 |
| počet obyvatel:              | 53 358               |       | soukromých osob:      | 2 372 | 55,21 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 18,02 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 592   | 13,78 |
| počet osob na 1 byt:         | 2,41                 |       | bytová družstva:      | 65    | 1,51  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

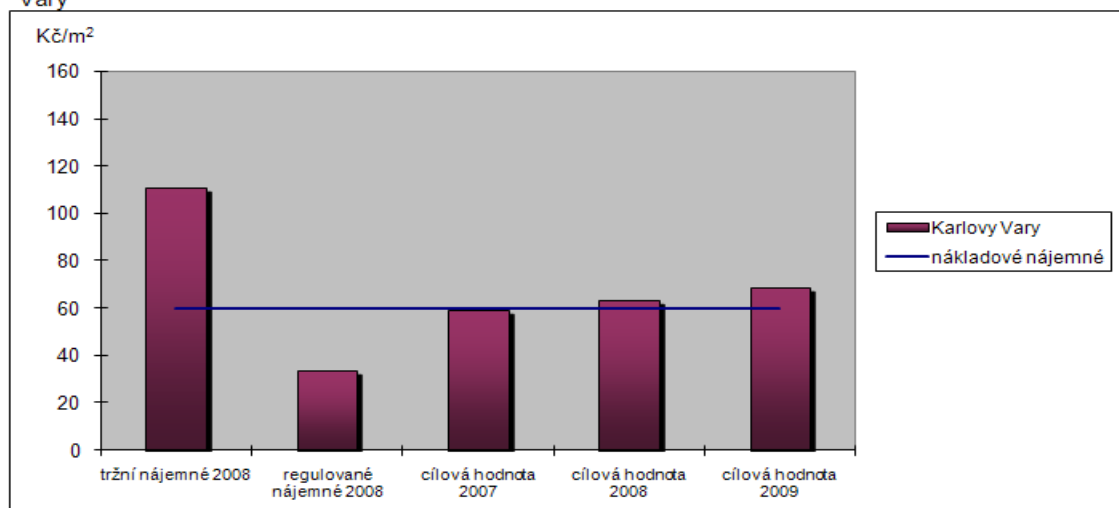
Tab. č. 15: Sokolov

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 10 584               | [%]   | obydlené domy celkem: | 1 437 | [%]   |
| byty obydlené:               | 10 096               | 95,39 | rodinné domy:         | 720   | 50,10 |
| byty neobydlené:             | 488                  | 4,61  | bytové domy:          | 657   | 45,72 |
| počet obyvatel:              | 25 081               |       | soukromých osob:      | 739   | 51,43 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 15,56 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 140   | 9,74  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,48                 |       | bytová družstva:      | 89    | 6,19  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Tabulky č. 14 a 15 ukazují, že města Karlovy Vary i Sokolov mají v porovnání s republikovým průměrem dvojnásobný počet obydlených domů v rukách obce či státu. U krajského města je podíl dokonce téměř trojnásobný. Počet osob na 1 byt v Karlovarském kraji se také nevymyká celostátnímu průměru, okresní město Sokolov má oproti krajskému městu o 2,5 m<sup>2</sup> méně obytné plochy bytu na osobu.

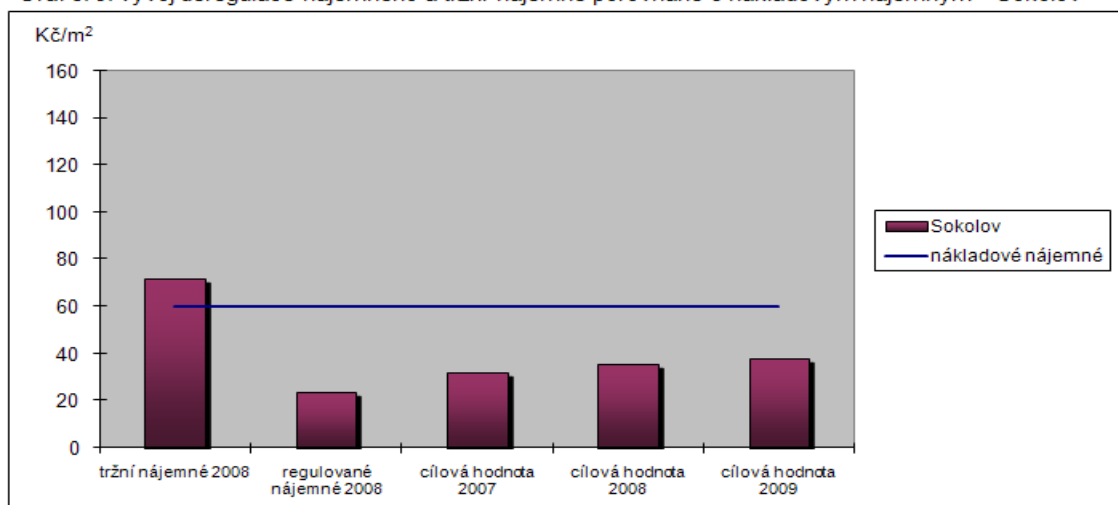
Graf č. 8: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Karlovy Vary



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 30,63 % tržního nájemného, které činí 111,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 34,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 62,22 % tržního nájemného a její výše 69,06 Kč pokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti a rovněž i zisk – graf č. 8.

Graf č. 9: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Sokolov



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 33,33 % tržního nájemného, které činí 72,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 24,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 52,67 % tržního nájemného a její výše 37,92 Kč zdaleka nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti – graf č. 9.

### 5.1.7 Ústecký kraj

Počet obyvatel Ústeckého kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 820 219.

Tab. č. 16: Ústí nad Labem

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 42 265               | [%]   | obydlené domy celkem: | 6 930 | [%]   |
| byty obydlené:               | 39 451               | 93,34 | rodinné domy:         | 4 248 | 61,30 |
| byty neobydlené:             | 2 814                | 6,66  | bytové domy:          | 2 543 | 36,70 |
| počet obyvatel:              | 95 436               |       | soukromých osob:      | 4 260 | 61,47 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,38 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 587   | 8,47  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,42                 |       | bytová družstva:      | 617   | 8,90  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

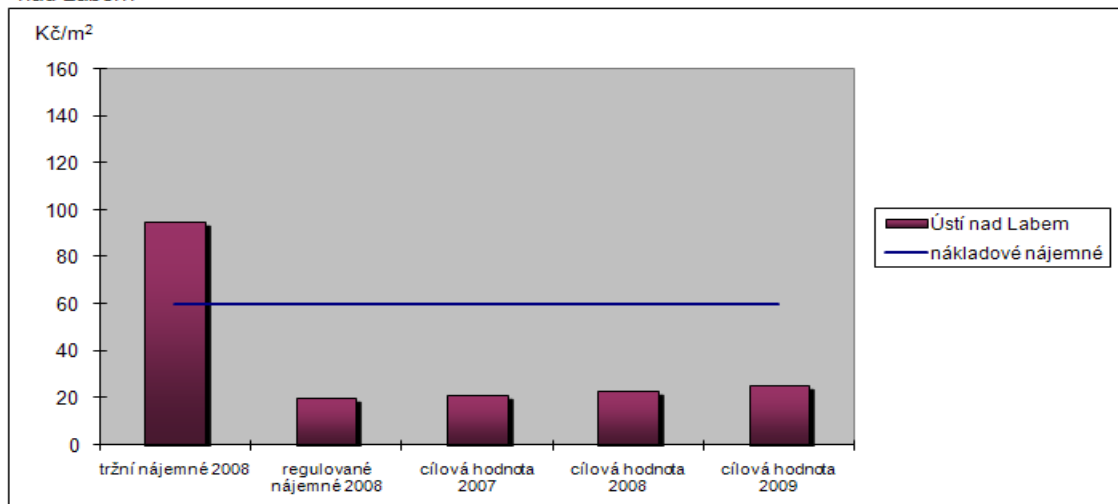
Tab. č. 17: Louny

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 8 327                | [%]   | obydlené domy celkem: | 1 913 | [%]   |
| byty obydlené:               | 7 662                | 92,01 | rodinné domy:         | 1 313 | 68,64 |
| byty neobydlené:             | 665                  | 7,99  | bytové domy:          | 553   | 28,91 |
| počet obyvatel:              | 19 639               |       | soukromých osob:      | 1 393 | 72,82 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,79 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 82    | 4,29  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,56                 |       | bytová družstva:      | 154   | 8,05  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Z hlediska formy vlastnictví obydlených domů v Ústeckém kraji je oproti republikovému průměru rozdílný podíl domů soukromých osob, který je o 13 % nižší, ovšem domů v bytových družstev je téměř 3x více ve srovnání s celorepublikovým průměrem. Z hlediska počtu osob na 1 byt i obytné plochy bytu na osobu je Ústecký kraj v republikovém průměru – tabulky č. 16 a 17.

Graf č. 10: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Ústí nad Labem

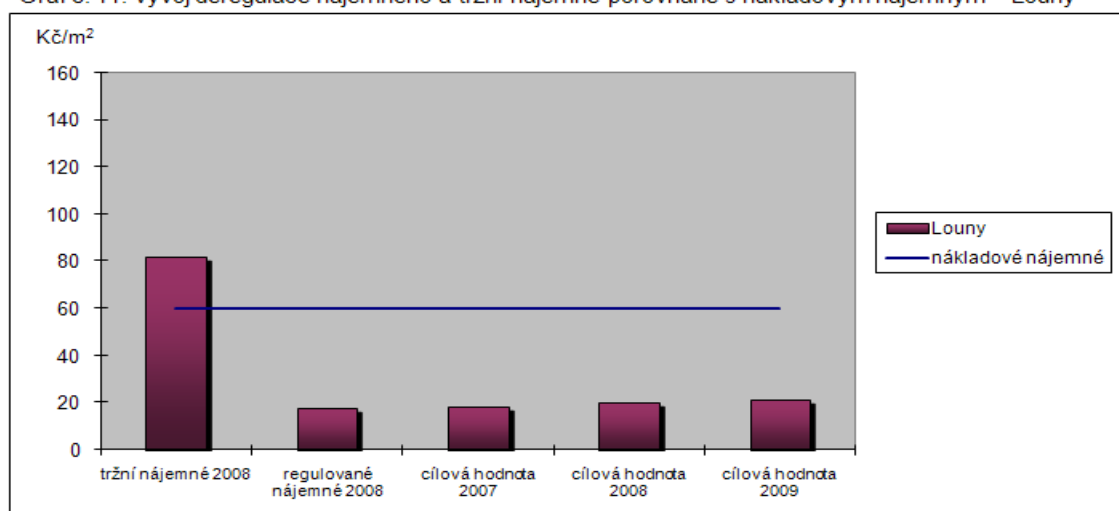


Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 21,05 % tržního nájemného, které činí 95,- KČ/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného

20,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 26,71 % tržního nájemného a její výše 25,37 Kč zdaleka nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti – graf č. 10.

Graf č. 11: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Louny



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 21,95 % tržního nájemného, které činí 82,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 18,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 26,38 % tržního nájemného a její výše 21,63 Kč zdaleka nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti – graf č. 11.

### 5.1.8 Liberecký kraj

Počet obyvatel Libereckého kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 428 184.

Tab. č. 18: Liberec

|                              |                      |       |                       |        |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|--------|-------|
| byty celkem:                 | 42 925               | [%]   | obydlené domy celkem: | 10 007 | [%]   |
| byty obydlené:               | 39 670               | 92,42 | rodinné domy:         | 6 787  | 67,82 |
| byty neobydlené:             | 3 255                | 7,58  | bytové domy:          | 2 934  | 29,32 |
| počet obyvatel:              | 99 102               |       | soukromých osob:      | 6 911  | 69,06 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 18,41 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 960    | 9,59  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,50                 |       | bytová družstva:      | 431    | 4,31  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Tab. č. 19: Semily

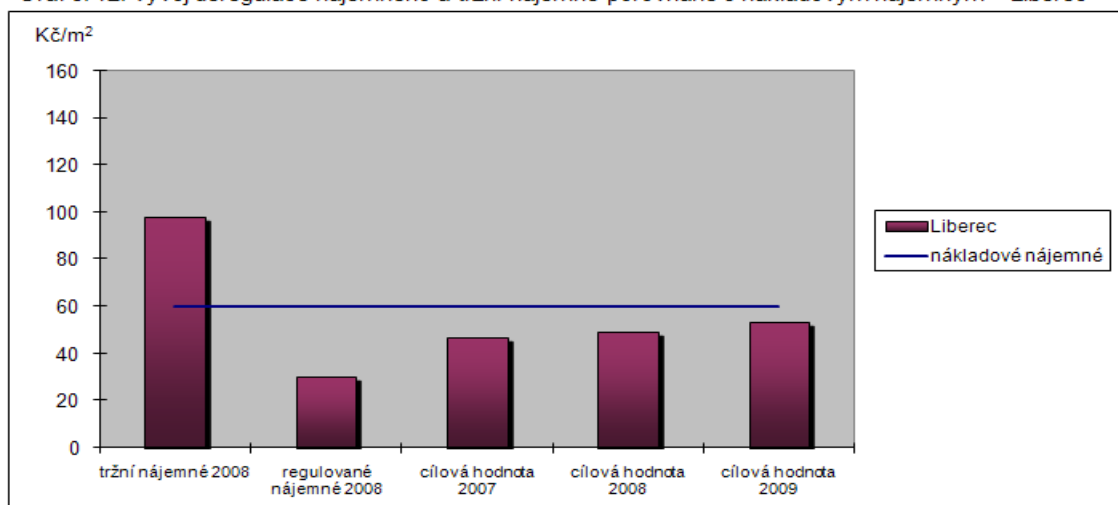
|                              |                     |       |                       |       |       |
|------------------------------|---------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 3 804               | [%]   | obydlené domy celkem: | 1 110 | [%]   |
| byty obydlené:               | 3 417               | 89,83 | rodinné domy:         | 899   | 80,99 |
| byty neobydlené:             | 387                 | 10,17 | bytové domy:          | 172   | 15,50 |
| počet obyvatel:              | 9 262               |       | soukromých osob:      | 908   | 81,80 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,4 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 76    | 6,85  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,71                |       | bytová družstva:      | 39    | 3,51  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

V České republice z hlediska počtu obyvatel nejmenší okresní město Semily má v porovnání s Libercem o 13 % více obydlených domů, naopak obecních a státních domů o téměř 3 % méně. V porovnání s Českou republikou mají výše uvedená města Libereckého kraje téměř shodný počet osob na 1 byt, Semily mají o 1,2 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu na osobu méně, oproti republikovému průměru – tabulky č. 18 a 19.



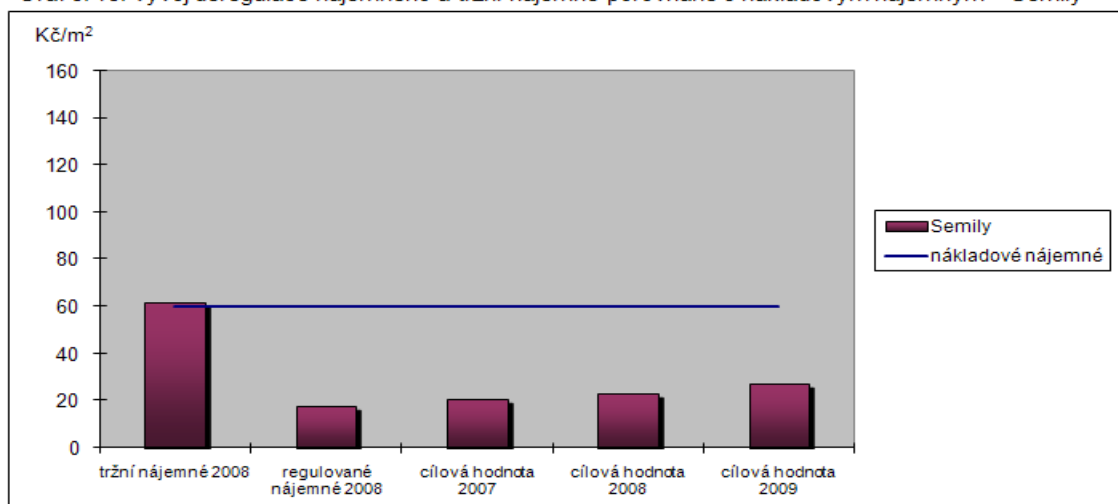
Graf č. 12: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Liberec



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 30,61 % tržního nájemného, které činí 98,- KČ/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 30,- KČ/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 54,72 % tržního nájemného a její výše 53,63 KČ nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti – graf č. 12.

Graf č. 13: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Semily



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Z grafu č. 13 vyplývá, že aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 29,03 % tržního nájemného. Tržní nájemné činí 62,- Kč/m<sup>2</sup>, což je nejnižší tržní nájem v ČR v porovnání s ostatními sledovanými okresními a krajskými městy. Současná hodnota regulovaného nájemného 18,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 43,97 % tržního nájemného a její výše 27,26 Kč zdaleka nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti.

## 5.1.9 Královéhradecký kraj

Počet obyvatel Královéhradeckého kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 550 724.

Tab. č. 20: Hradec Králové

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 40 649               | [%]   | obydlené domy celkem: | 9 917 | [%]   |
| byty obydlené:               | 37 783               | 92,95 | rodinné domy:         | 7 528 | 75,91 |
| byty neobydlené:             | 2 866                | 7,05  | bytové domy:          | 2 216 | 22,35 |
| počet obyvatel:              | 97 155               |       | soukromých osob:      | 7 648 | 77,12 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 18,03 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 615   | 6,20  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,57                 |       | bytová družstva:      | 647   | 6,52  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

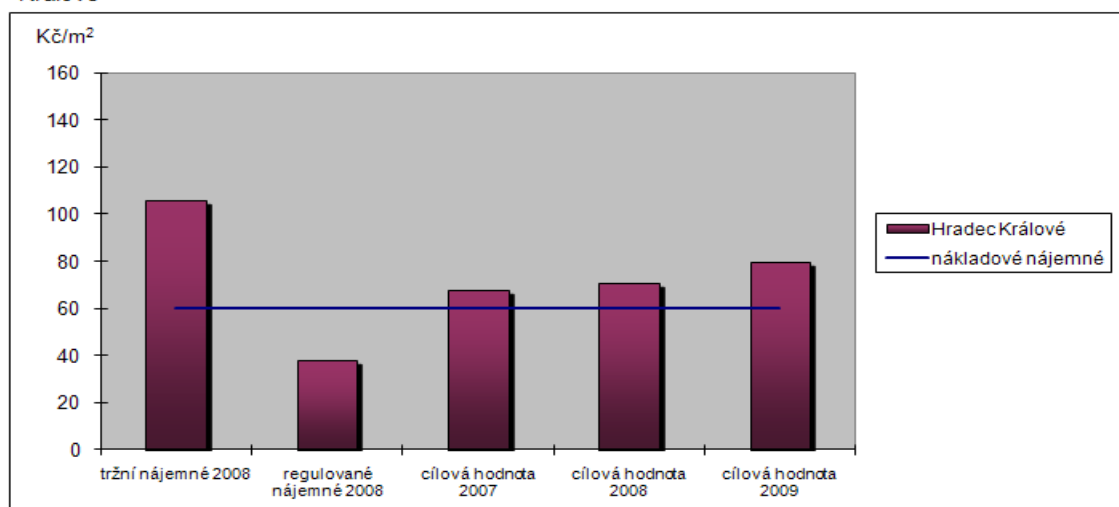
Tab. č. 21: Rychnov nad Kněžnou

|                              |                     |       |                       |       |       |
|------------------------------|---------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 4 853               | [%]   | obydlené domy celkem: | 1 456 | [%]   |
| byty obydlené:               | 4 415               | 90,97 | rodinné domy:         | 1 192 | 81,87 |
| byty neobydlené:             | 438                 | 9,03  | bytové domy:          | 213   | 14,63 |
| počet obyvatel:              | 11 736              |       | soukromých osob:      | 1 204 | 82,69 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,3 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 38    | 2,61  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,66                |       | bytová družstva:      | 61    | 4,19  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Rychnov nad Kněžnou má ze všech sledovaných měst společně s Blanskem v Jihomoravském kraji nejnižší podíl obecních a státních obydlených domů. Z hlediska velikosti obytné plochy na osobu má Rychnov nad Kněžnou o 1,3 m<sup>2</sup> nižší, než je republikový průměr – tabulka č. 20 a 21.

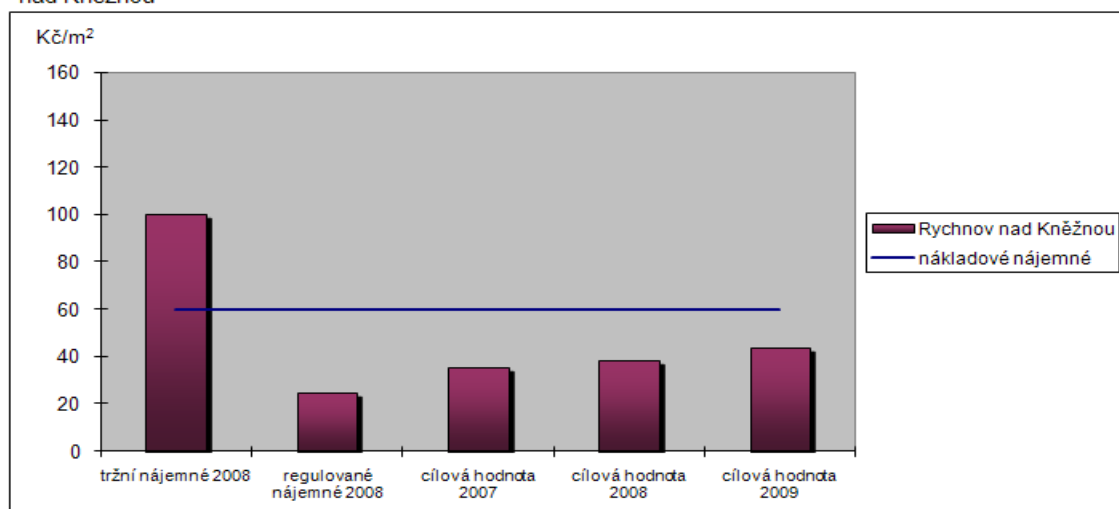
Graf č. 14: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Hradec Králové



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 35,85 % tržního nájemného, které činí 106,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 38,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 75,41 % tržního nájemného a její výše 79,93 Kč pokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti a rovněž i zisk – graf č. 14.

Graf č. 15: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Rychnov nad Kněžnou



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 25 % tržního nájemného, které činí 100,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 25,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Dále z grafu č. 15 vyplývá, že cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 43,63 % tržního nájemného a její výše 43,63 Kč nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti.

### 5.1.10 Pardubický kraj

Počet obyvatel Pardubického kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 508 281.

Tab. č. 22: Pardubice

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 38 434               | [%]   | obydlené domy celkem: | 8 682 | [%]   |
| byty obydlené:               | 35 764               | 93,05 | rodinné domy:         | 6 393 | 73,64 |
| byty neobydlené:             | 2 670                | 6,95  | bytové domy:          | 2 115 | 24,36 |
| počet obyvatel:              | 90 668               |       | soukromých osob:      | 6 498 | 74,84 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,79 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 645   | 7,43  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,54                 |       | bytová družstva:      | 557   | 6,42  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

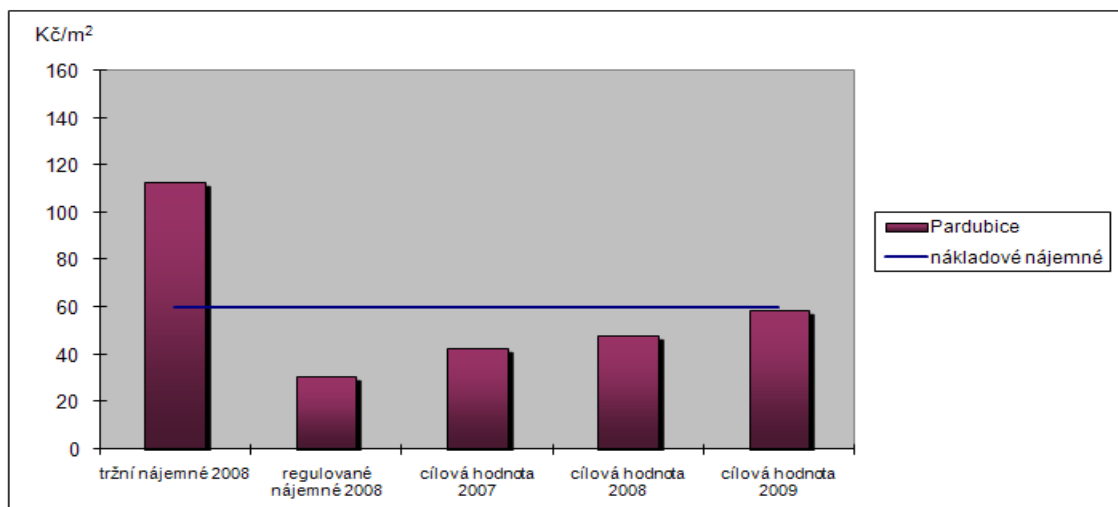
Tab. č. 23: Ústí nad Orlicí

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 6 358                | [%]   | obydlené domy celkem: | 1 899 | [%]   |
| byty obydlené:               | 5 780                | 90,91 | rodinné domy:         | 1 483 | 78,09 |
| byty neobydlené:             | 578                  | 9,09  | bytové domy:          | 340   | 17,90 |
| počet obyvatel:              | 15 192               |       | soukromých osob:      | 1 492 | 78,57 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,27 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 67    | 3,53  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,63                 |       | bytová družstva:      | 103   | 5,42  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Z tabulek č. 22 a 23 vyplývá, že krajské město Pardubického kraje má ve srovnání s Ústím nad Orlicí téměř o 4 % více obydlených obecních a státních domů. Obě města mají v porovnání s průměrem České republiky téměř stejný počet osob na 1 byt, obytná plocha je zhruba o 1 m<sup>2</sup> nižší.

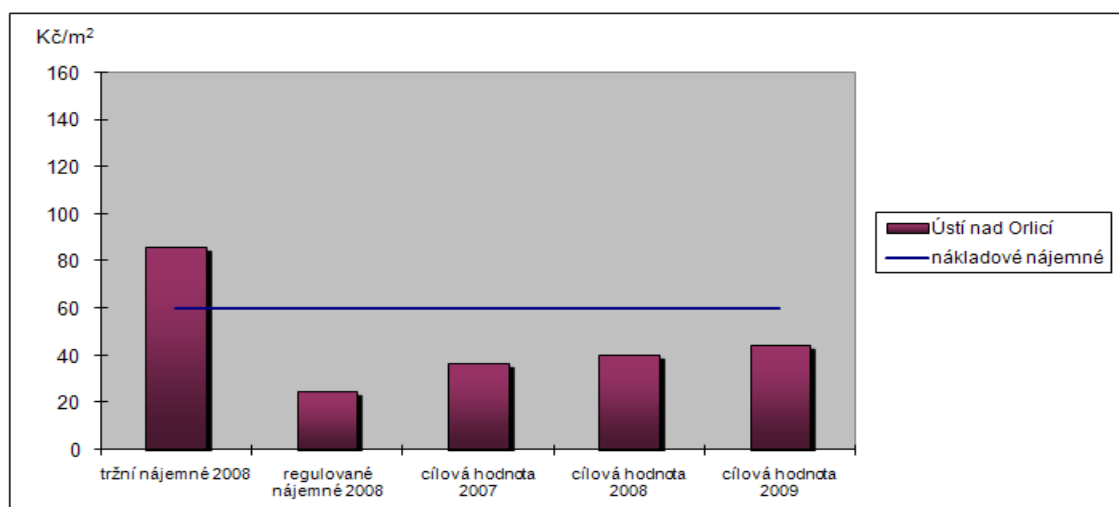
Graf č. 16: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Pardubice



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Z grafu č. 16 vyplývá, že aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 27,43 % tržního nájemného, které činí 113,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 31,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 51,88 % tržního nájemného a její výše 58,62 Kč nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti.

Graf č. 17: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Ústí nad Orlicí



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 29,07 % tržního nájemného, které činí 86,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 25,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 51,87 % tržního nájemného a její výše 44,61 Kč nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti – graf č. 17.

## 5.1.11 Vysočina

Počet obyvatel kraje Vysočina byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 519 211.

Tab. č. 24: Jihlava

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 20 173               | [%]   | obydlené domy celkem: | 5 028 | [%]   |
| byty obydlené:               | 18 922               | 93,80 | rodinné domy:         | 3 493 | 69,47 |
| byty neobydlené:             | 1 251                | 6,20  | bytové domy:          | 1 418 | 28,20 |
| počet obyvatel:              | 50 702               |       | soukromých osob:      | 3 569 | 70,98 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 16,86 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 477   | 9,49  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,68                 |       | bytová družstva:      | 322   | 6,40  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

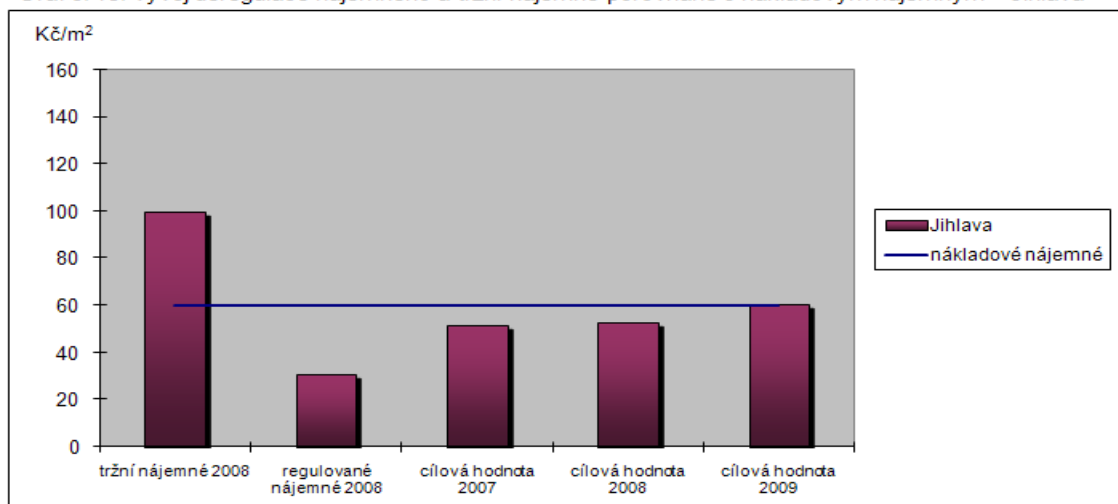
Tab. č. 25: Pelhřimov

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 6 378                | [%]   | obydlené domy celkem: | 2 002 | [%]   |
| byty obydlené:               | 5 883                | 92,24 | rodinné domy:         | 1 608 | 80,32 |
| byty neobydlené:             | 495                  | 7,76  | bytové domy:          | 316   | 15,78 |
| počet obyvatel:              | 16 590               |       | soukromých osob:      | 1 591 | 79,47 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,85 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 79    | 3,95  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,82                 |       | bytová družstva:      | 204   | 10,19 |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Tabulky č. 24 a 25 ukazují, že sledovaná města kraje Vysočina mají ve srovnání s průměrem České republiky vyšší podíl obydlených domů v družstevním vlastnictví. Pelhřimov má v porovnání s krajským městem o téměř 6 % méně obecních a státních domů. Oproti krajskému městu je z hlediska počtu osob na 1 byt i plochy bytu na osobu větší bytový fond v Pelhřimově.

Graf č. 18: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Jihlava

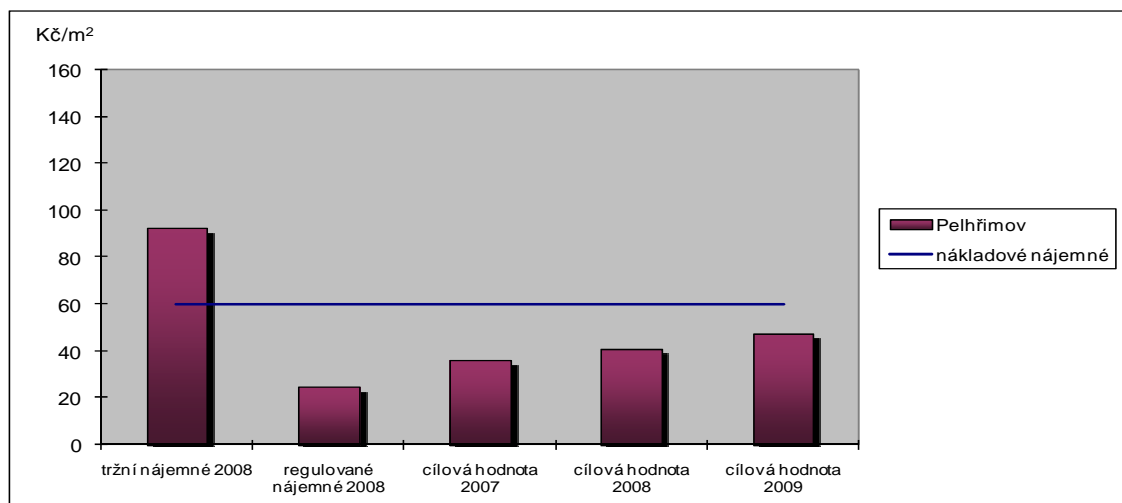


Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje je 31,00 % tržního nájemného, které činí 100,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 31,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota

regulovaného nájemného od roku 2010 bude 60,74 % tržního nájemného a její výše 60,74 Kč pokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti, ovšem bez dalšího zisku z pronájmu – graf č. 18.

Graf č. 19: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Pelhřimov



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 26,88 % tržního nájemného, které činí 93,- KČ/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 25,- KČ/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 50,91 % tržního nájemného a její výše 47,35 Kč nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti – graf č. 19.

### 5.1.12 Jihomoravský kraj

Počet obyvatel Jihomoravského kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 1 127 718.



Tab. č. 26: Brno

|                              |                      |       |                       |        |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|--------|-------|
| byty celkem:                 | 165 366              | [%]   | obydlené domy celkem: | 34 359 | [%]   |
| byty obydlené:               | 151 724              | 91,75 | rodinné domy:         | 25 058 | 72,93 |
| byty neobydlené:             | 13 642               | 8,25  | bytové domy:          | 8 711  | 25,35 |
| počet obyvatel:              | 376 172              |       | soukromých osob:      | 26 179 | 76,19 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,86 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 3 920  | 11,41 |
| počet osob na 1 byt:         | 2,48                 |       | bytová družstva:      | 1 844  | 5,37  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

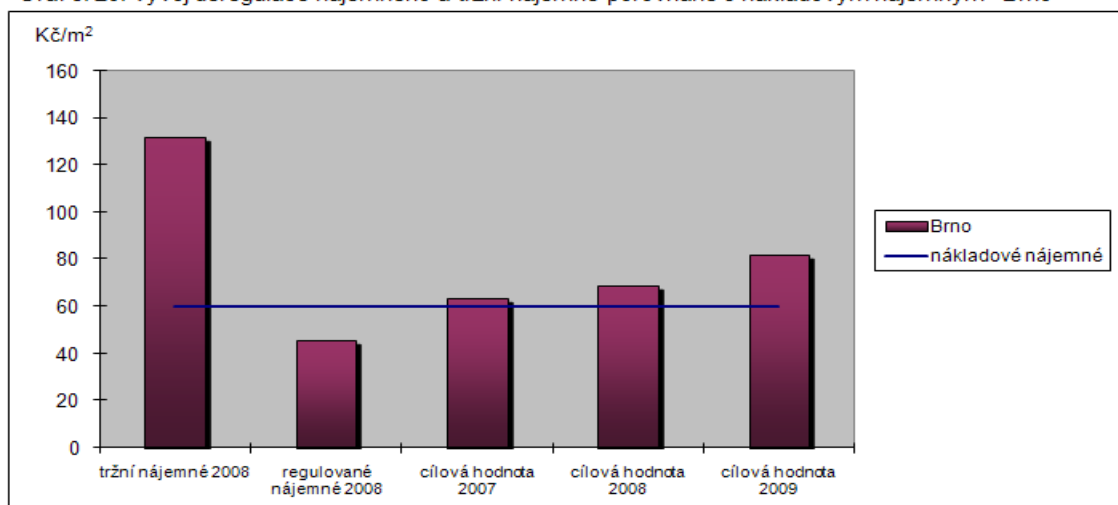
Tab. č. 27: Blansko

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 8 209                | [%]   | obydlené domy celkem: | 2 550 | [%]   |
| byty obydlené:               | 7 704                | 93,85 | rodinné domy:         | 2 048 | 80,31 |
| byty neobydlené:             | 505                  | 6,15  | bytové domy:          | 474   | 18,59 |
| počet obyvatel:              | 20 594               |       | soukromých osob:      | 2 039 | 79,96 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 16,49 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 59    | 2,31  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,67                 |       | bytová družstva:      | 196   | 7,69  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Město Blansko má ze všech sledovaných měst nejnižší podíl obydlených obecních a státních obydlených domů. Naopak moravská metropole má podíl 11,41 % obecních a státních bytů, což je dvojnásobek republikového průměru. Brno má o 1,5 m<sup>2</sup> větší obytnou plochu bytu na osobu než Blansko, ale o 1 m<sup>2</sup> nižší, než je celorepublikový průměr – tabulka č. 26 a 27.

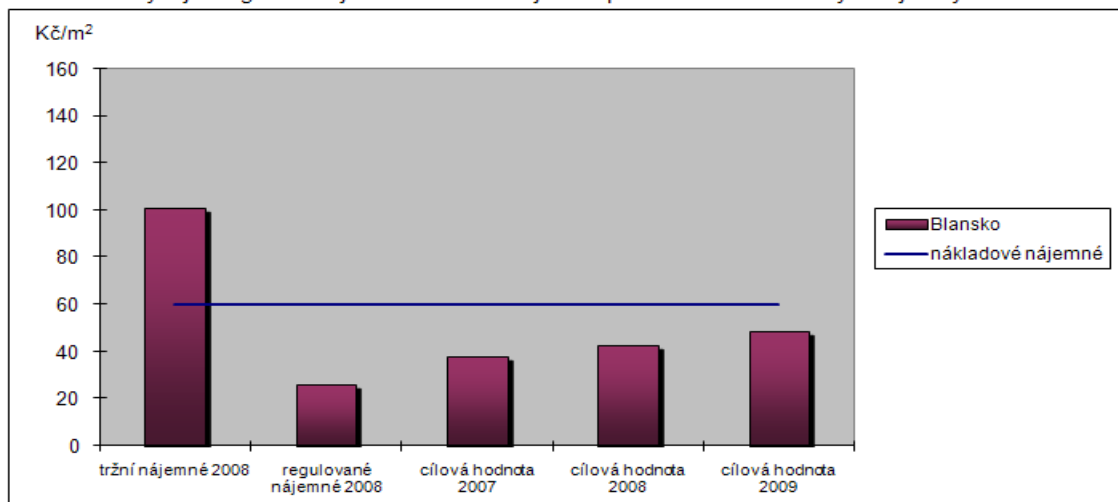
Graf č. 20: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Brno



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Z grafu č. 20 vyplývá, že aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 34,85 % tržního nájemného, které činí 132,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 46,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 62,00 % tržního nájemného a její výše 81,84 Kč pokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti a rovněž i zisk.

Graf č. 21: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Blansko



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 25,74 % tržního nájemného, které činí 101,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 26,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 48,06 % tržního nájemného a její výše 48,54 Kč nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti – graf č. 21.

### 5.1.13 Olomoucký kraj

Počet obyvatel Olomouckého kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 639 369.

Tab. č. 28: Olomouc

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 43 744               | [%]   | obydlené domy celkem: | 8 941 | [%]   |
| byty obydlené:               | 40 367               | 92,28 | rodinné domy:         | 6 114 | 68,38 |
| byty neobydlené:             | 3 377                | 7,72  | bytové domy:          | 2 614 | 29,24 |
| počet obyvatel:              | 102 607              |       | soukromých osob:      | 6 489 | 72,58 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,87 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 599   | 6,70  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,54                 |       | bytová družstva:      | 365   | 4,08  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Tab. č. 29: Jeseník

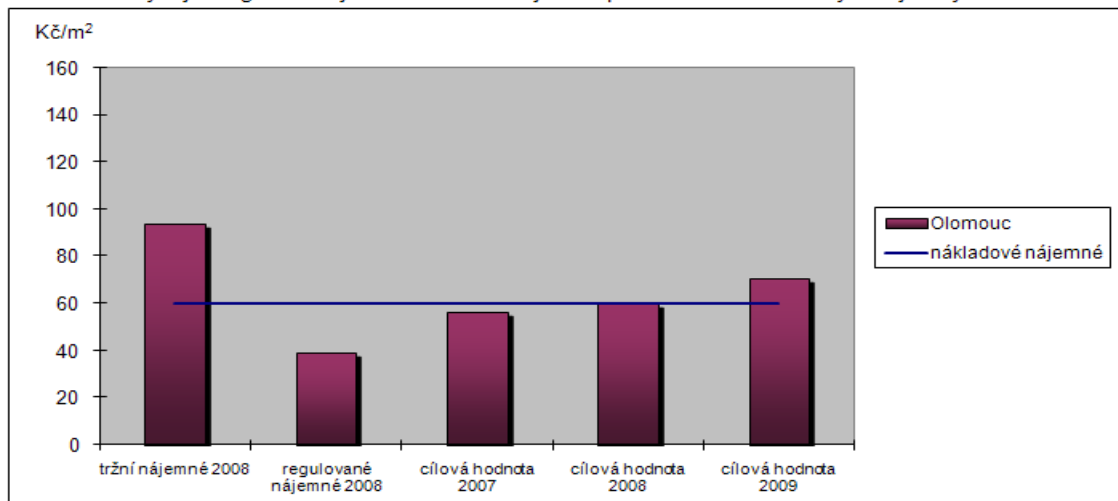
|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 4 966                | [%]   | obydlené domy celkem: | 1 322 | [%]   |
| byty obydlené:               | 4 682                | 94,28 | rodinné domy:         | 925   | 69,97 |
| byty neobydlené:             | 284                  | 5,72  | bytové domy:          | 341   | 25,79 |
| počet obyvatel:              | 12 700               |       | soukromých osob:      | 961   | 72,69 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,52 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 98    | 7,41  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,71                 |       | bytová družstva:      | 79    | 5,98  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Z tabulek č. 28 a 29 je patrné, že vybraná města Olomouckého kraje mají ve srovnání s celorepublikovým průměrem o 13 % nižší podíl obytných domů v soukromém vlastnictví. Naopak podíl družstevních, obecních a státních domů

mají mírně nad republikovým průměrem. V rámci porovnání obou měst nejsou z hlediska sledovaných ukazatelů žádné výrazné rozdíly.

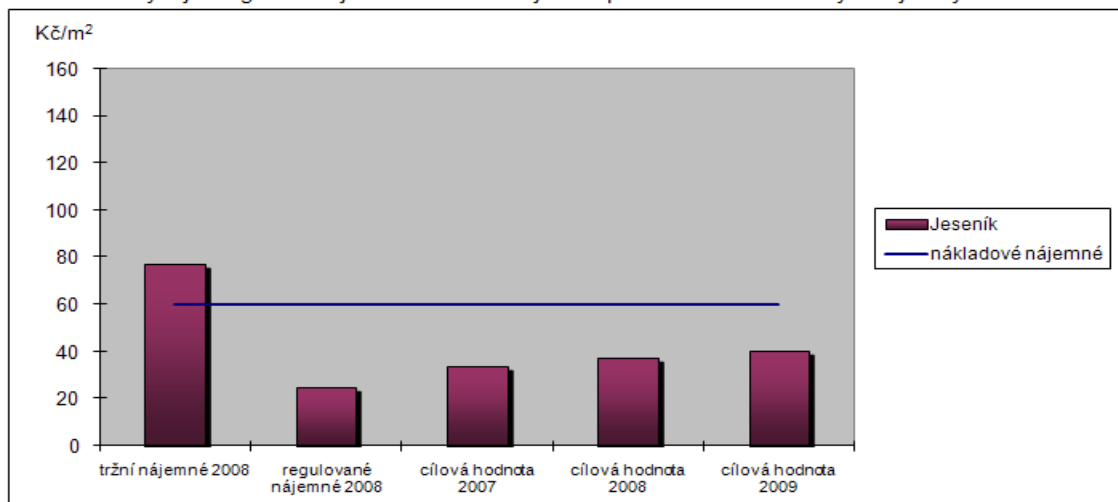
Graf č. 22: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Olomouc



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 41,49 % tržního nájemného, které činí 94,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 39,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 75,34 % tržního nájemného a její výše 70,82 Kč pokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti a rovněž i zisk – graf č. 22.

Graf č. 23: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Jeseník



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Z grafu č. 23 vyplývá, že aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 32,47 % tržního nájemného, které činí 77,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 25,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 52,18 % tržního nájemného a její výše 40,18 Kč nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti.

### 5.1.14 Zlínský kraj

Počet obyvatel Zlínského kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 595 010.

Tab. č. 30: Zlín

|                              |                      |       |                       |        |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|--------|-------|
| byty celkem:                 | 33 189               | [%]   | obydlené domy celkem: | 11 381 | [%]   |
| byty obydlené:               | 30 617               | 92,25 | rodinné domy:         | 9 864  | 86,67 |
| byty neobydlené:             | 2 572                | 7,75  | bytové domy:          | 1 403  | 12,33 |
| počet obyvatel:              | 80 854               |       | soukromých osob:      | 9 368  | 82,31 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,53 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 733    | 6,44  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,64                 |       | bytová družstva:      | 282    | 2,48  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

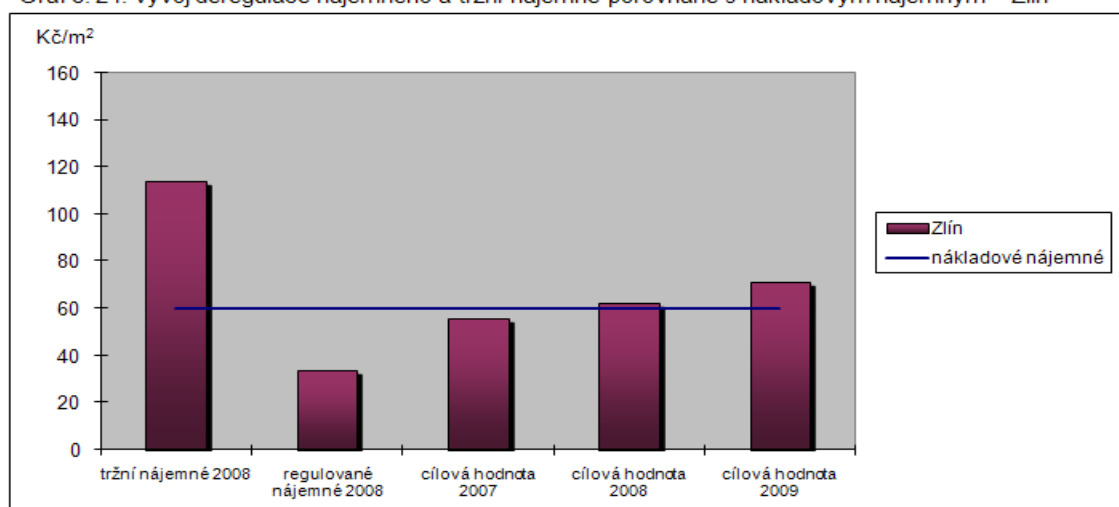
Tab. č. 31: Uherské Hradiště

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 10 694               | [%]   | obydlené domy celkem: | 3 109 | [%]   |
| byty obydlené:               | 9 787                | 91,52 | rodinné domy:         | 2 478 | 79,70 |
| byty neobydlené:             | 907                  | 8,48  | bytové domy:          | 584   | 18,78 |
| počet obyvatel:              | 26 876               |       | soukromých osob:      | 2 523 | 81,15 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 17,35 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 169   | 5,44  |
| počet osob na 1 byt:         | 2,75                 |       | bytová družstva:      | 198   | 6,37  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Bytový fond obou měst Zlínského kraje je z hlediska obytné plochy na osobu i z hlediska počtu osob na jeden byt téměř stejný. Ve srovnání s průměrem České republiky je obytná plocha bytu na osobu o 1 m<sup>2</sup> nižší. Z hlediska podílu družstevních domů má Uherské Hradiště o 4 % více než Zlín a celorepublikový průměr – tabulka č. 30 a 31.

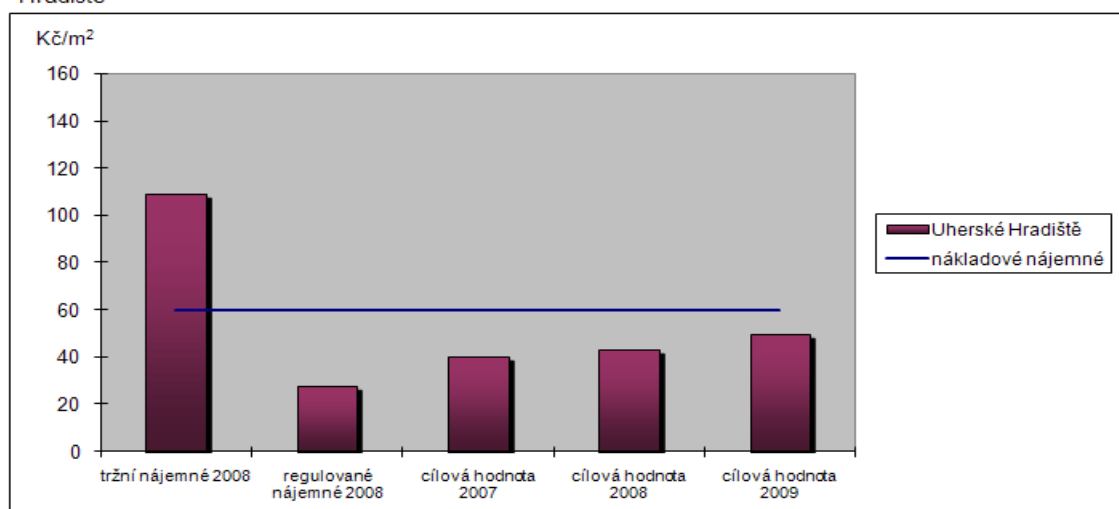
Graf č. 24: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Zlín



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Z grafu č. 24 vyplývá, že aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 29,82 % tržního nájemného, které činí 114,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 34,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 62,70 % tržního nájemného a její výše 71,48 Kč pokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti a rovněž i zisk.

Graf č. 25: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Uherské Hradiště



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Graf č. 25 ukazuje, že aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 25,69 % tržního nájemného. Tržní nájemné činí 109,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 28,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 45,71 % tržního nájemného a její výše 49,82 Kč nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti.

### 5.1.15 Moravskoslezský kraj

Počet obyvatel Moravskoslezského kraje byl ke dni sčítání lidu, domů a domácností v roce 2001 1 269 467.

Tab. č. 32: Ostrava

|                              |                      |       |                       |        |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|--------|-------|
| byty celkem:                 | 135 912              | [%]   | obydlené domy celkem: | 22 481 | [%]   |
| byty obydlené:               | 128 388              | 94,46 | rodinné domy:         | 14 509 | 64,54 |
| byty neobydlené:             | 7 524                | 5,54  | bytové domy:          | 7 565  | 33,65 |
| počet obyvatel:              | 316 744              |       | soukromých osob:      | 14 103 | 62,73 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 16,99 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 3 181  | 14,15 |
| počet osob na 1 byt:         | 2,47                 |       | bytová družstva:      | 1 683  | 7,49  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

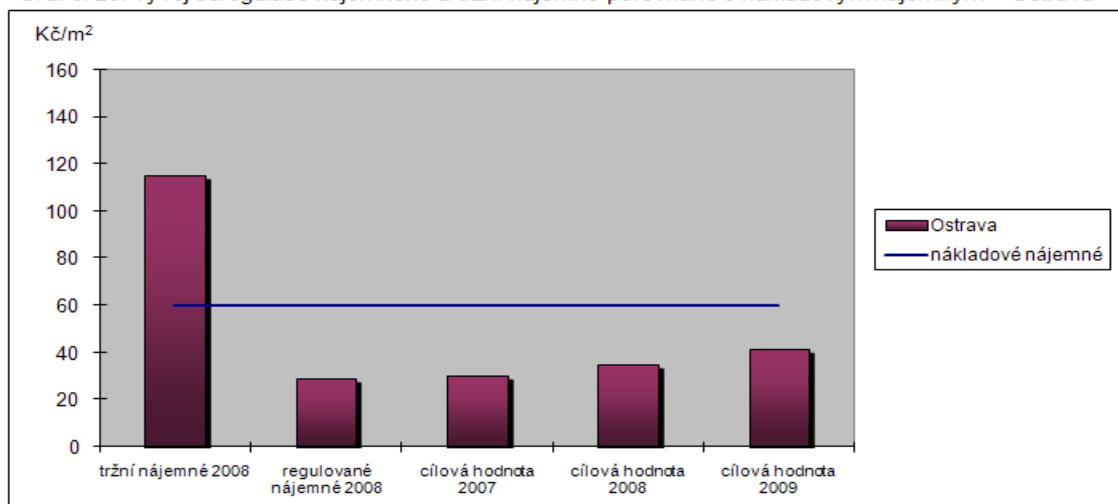
Tab. č. 33: Bruntál

|                              |                      |       |                       |       |       |
|------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
| byty celkem:                 | 6 993                | [%]   | obydlené domy celkem: | 1 265 | [%]   |
| byty obydlené:               | 6 621                | 94,68 | rodinné domy:         | 888   | 70,20 |
| byty neobydlené:             | 372                  | 5,32  | bytové domy:          | 330   | 26,09 |
| počet obyvatel:              | 17 627               |       | soukromých osob:      | 882   | 69,72 |
| obytná plocha bytu na osobu: | 16,56 m <sup>2</sup> |       | obce, státu:          | 140   | 11,07 |
| počet osob na 1 byt:         | 2,66                 |       | bytová družstva:      | 68    | 5,38  |

Zdroj: SLBD, vlastní výpočty

Tabulky č. 32 a 33 ukazují, že výše uvedená města Moravskoslezského kraje jsou charakteristická nadprůměrným podílem obecních a státních domů v porovnání s Českou republikou. Rovněž fond družstevních domů je oproti celostátnímu průměru více než dvojnásobný. Ačkoliv počet osob na 1 byt v obou městech nevybočuje výrazně z průměru, obytná plocha bytu na osobu je v obou městech pod 17 m<sup>2</sup>.

Graf č. 26: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Ostrava



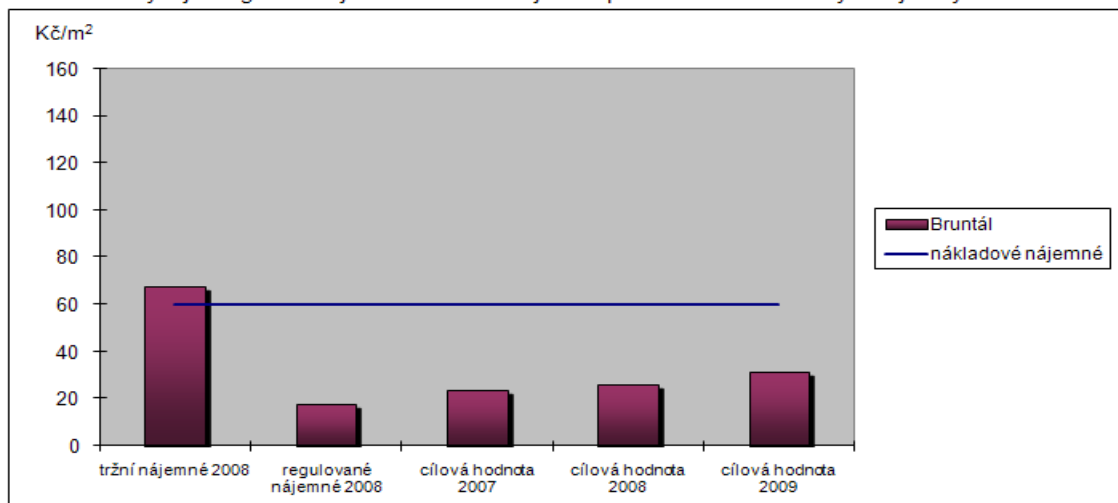
Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Z grafu č. 26 je patrné, že současná hodnota regulovaného nájemného dosahuje 25,22 % tržního nájemného, které činí 115,- Kč/m<sup>2</sup>. Aktuální hodnota regulovaného nájemného 29,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nájemné nákladové. Cílová



hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 36,20 % tržního nájemného a její výše 41,63 Kč nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti.

Graf č. 27: vývoj deregulace nájemného a tržní nájemné porovnané s nákladovým nájemným - Bruntál



Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, vlastní výpočty

Aktuální hodnota regulovaného nájemného dosahuje 26,47 % tržního nájemného, které činí 68,- Kč/m<sup>2</sup>. Současná hodnota regulovaného nájemného 18,- Kč/m<sup>2</sup> nepokrývá nákladové nájemné. Cílová hodnota regulovaného nájemného od roku 2010 bude 46,16 % tržního nájemného a její výše 31,39 Kč nepokryje pronajímateli náklady na údržbu nemovitosti – graf č. 27.

## 5.2 KOMPARACE DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ

Ve všech 27 sledovaných krajských a okresních městech České republiky je tržní nájemné nad hodnotou 60,- Kč/m<sup>2</sup> plochy bytu, což pokrývá nákladové nájemné – tabulka č. 34.

Současné regulované nájemné dosahuje hodnoty 60,- Kč/m<sup>2</sup> plochy bytu pouze v hlavním městě České republiky, v Praze.

Tab č. 34: souhrn dosažených výsledků sledovaných hodnot

| město               | tržní<br>nájemné v<br>Kč/m <sup>2</sup> v<br>roce 2008 | cílová<br>hodnota<br>regulovaného<br>nájemného v<br>Kč/m <sup>2</sup> v roce<br>2009 | podíl<br>regulovaného<br>nájemného v<br>roce 2009 ze<br>současného<br>tržního<br>nájemného v<br>% |
|---------------------|--|--|---|
| Hradec Králové      | 106  | 79,93  | 75,41   |
| Olomouc             | 94   | 70,82  | 75,34   |
| Prachatice          | 68   | 48,13  | 70,78   |
| Praha               | 156  | 101,95   | 65,35   |
| Pízeň               | 109  | 69,72  | 63,96   |
| Zlín                | 114  | 71,48  | 62,70   |
| Karlovy Vary        | 111  | 69,06  | 62,22   |
| Brno                | 132  | 81,84  | 62,00   |
| Jihlava             | 100  | 60,74  | 60,74   |
| Kladno              | 133  | 80,23  | 60,32   |
| České Budějovice    | 102  | 58,52  | 57,37   |
| Nymburk             | 106  | 60,35  | 56,93   |
| Liberec             | 98   | 53,63  | 54,72   |
| Sokolov             | 72   | 37,92  | 52,67   |
| Jeseník             | 77   | 40,18  | 52,18   |
| Pardubice           | 113  | 58,62  | 51,88   |
| Ústí nad Orlicí     | 86   | 44,61  | 51,87   |
| Pelhřimov           | 93   | 47,35  | 50,91   |
| Domažlice           | 78   | 38,36  | 49,18   |
| Blansko             | 101  | 48,54  | 48,06   |
| Bruntál             | 68   | 31,39  | 46,16   |
| Uherské Hradiště    | 109  | 49,82  | 45,71   |
| Semily              | 62   | 27,26  | 43,97   |
| Rychnov nad Kněžnou | 100  | 43,63  | 43,63   |
| Ostrava             | 115  | 41,63  | 36,20   |
| Ústí nad Labem      | 95   | 25,37  | 26,71   |
| Louny               | 82   | 21,63  | 26,38   |
| <b>Průměr</b>       | <b>99,26</b>   | <b>54,17</b>   | <b>53,83</b>  |

Zdroj: zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Institut regionálních informací, Vlastní výpočty

Cílová hodnota měsíčního nájemného, určená zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu umožňuje vlastníkům bytů zvýšit nájem na hodnotu nákladového nájemného 60,- Kč/m<sup>2</sup> plochy bytu ve dvou sledovaných městech – okresní města Nymburk a Jihlava. Krajská města České Budějovice a Pardubice se hodnotě nákladového nájemného 60,- Kč/m<sup>2</sup> postupně přibližuje.

V Praze, Brně, Kladně, Hradci Králové, Zlíně, Olomouci, Plzni a v Karlových Varech hodnota regulovaného nájemného postupnou deregulací nájemného prostřednictvím výše uvedeného zákona přinese majiteli nemovitosti nejen pokrytí nákladů, spojených s pronájmem nemovitosti, ale rovněž také zisk.

Ve zbývajících dvanácti okresních, ale i tří krajských městech (Ústí nad Labem, Ostrava a Liberec) ani postupná deregulace nájemného prostřednictvím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu nepokryje náklady, spojené s pronájmem nemovitosti. Cílové hodnoty regulovaného nájemného pro rok 2009, které nedosahují nákladové nájemné 60,- Kč/m<sup>2</sup> jsou v tabulce č. 33 vyznačeny červeně.

Pořadí měst v tabulce č. 34 je řazeno sestupně podle podílu cílové částky regulovaného nájemného pro rok 2009 ze současného tržního nájemného. Nejnižší podíl cílové částky regulovaného nájemného je v obou městech Ústeckého kraje, přední místa zaujímají především krajská města ČR.

Vysokou diferencí mezi tržním nájemným a cílovým nájemným určenou prostřednictvím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu ovlivňuje několik faktorů.

Nejpodstatnější důvod spočívá v rozdílné metodice určení základní ceny bytu v jednotlivých lokalitách, z níž se následně vypočítává cílová hodnota měsíčního nájemného. Pro potřeby zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu ministerstvo pro místní rozvoj vychází z údajů

ministerstva financí, které vypočítává průměrnou kupní cenu během posledních tří let. Aktuálně uváděná cena, z níž se počítá maximálně přípustné nájemné v roce 2010, nyní vychází z průměrných prodejních cen v období květen 2005 až duben 2008. Současné ceny bytů se však od ní mohou lišit i o desítky procent. Výpočet průměrných cen za tříleté období znamená, že se do tabulek nepromítnou aktuální změny ve vývoji cen. Institut regionálních informací poskytuje informační servis o cenách bytů a dalších ekonomických charakteristikách bydlení v ČR prostřednictvím vyhodnocení rozsáhlé databáze údajů z realitního tisku s pomocí hedonických modelů, jejichž použití je nezbytné vzhledem k nedostatku informací. Tyto informace jsou využívány odbornými institucemi, zejména Ministerstvem pro místní rozvoj, Sociologickým ústavem Akademie věd ČR (samostatná kapitola v publikaci Standardy bydlení 2002/2003 - Finanční dostupnost a postoje občanů, 2003) apod.

Mezi další faktory, ovlivňující rozdíl mezi tržním nájemným dle Institutu regionálních informací a metodikou pro výpočet cílové hodnoty měsíčního nájemného prostřednictvím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu je odlišné určování ceny pro velikost území. Pro potřeby výše uvedeného zákona je určována jednotná cena pro rozsáhlé území. Vzdálenější oblasti od Prahy, stále ještě spadající do Středočeského kraje (např. Čáslavsko), jsou průměrovány s blízkým okolím Prahy. Institut regionálních informací pro výpočty místně obvyklého nájemného rozlišuje byty o třech velikostních a třech kvalitativních kategoriích a pro tři, pět nebo sedm polohových tříd (pásen), podle velikosti vybraného města.

Nízké tabulkové ceny mohou mít ještě jednu příčinu. Podle zprávy o finanční stabilitě od ČNB za nimi může stát snaha o daňovou optimalizaci - úsporu daně z převodu nemovitostí tím, že se prodávající s kupujícím dohodnou na papírově nižší ceně, než za jakou ve skutečnosti k prodeji dojde. Daň z převodu nemovitostí činí tři procenta z prodejní ceny bytu či domu.

## 5.3 NÁVRHY A DOPORUČENÍ

Regulace nájemného nepůsobí adresně, ale paušálně a plošně. Dále nerozlišuje, zda je zvýšená sociální, popř. ekonomická ochrana toho kterého nájemce vůbec nutná. Možnost bydlení v bytech s regulovaným nájemným má pouze část občanů. Řada z nich nepatří mezi sociálně slabé, kteří by nebyli schopni si zajistit své vlastní bydlení, popřípadě platit v pronajatém bytě tržní nájemné. Tím je zpochybněn účel regulace nájemného v podobě zachování sociálního smíru jako obecného společenského zájmu, když je porušována zásada proporcionality, která jako základní normativ staví poskytování ochrany těm, kteří nemají prostředky na placení nájmu. Důsledkem takové regulace je paralelní existence uměle udržovaných rozdílných úrovní nájemného a z toho vyplývající nerovné podmínky v přístupu k nájemnímu bydlení. Zároveň je deformován trh s byty prostřednictvím poptávky po bytech s regulovaným nájemným. Byty s regulovaným nájemným mohou rovněž být i předmětem černého trhu. Tato situace neúměrně zvyšuje nájemné na volném trhu s byty, což je projevem nerovného přístupu k nájemnímu bydlení.

Nájemní bydlení zajišťuje jednak mobilitu pracovní síly a jednak plní sociální funkci při realizaci povinnosti státu, zajistit bydlení pro sociálně potřebné. Mobilitu pracovní síly ve společnosti běžně zajišťuje komerční soukromá sféra nájemního bydlení a břemeno sociální péče v oblasti bydlení nese zase stát prostřednictvím obcí financovaných ze státního rozpočtu. Současnou legislativou je sociální břemeno státu v oblasti bydlení přenášeno na soukromý sektor, aniž by omezení vlastnických práv stát soukromníkům kompenzoval. Naopak obce díky státním prostředkům, které dostávají k zajištění plnění funkcí, k nimž byly zřízeny, mají omezení vlastnických práv plně finančně kompenzováno. Díky finančním prostředkům ze státního rozpočtu mohou obce dotovat levné regulované bydlení v bytech, které na ně stát bezúplatně převedl.

Na základě výše uvedených skutečností by měl být chráněný nájem a regulace nájemného v plném rozsahu zachován v bytových domech ve vlastnictví obcí, kde byly byty vždy určeny pro sociální bydlení a i v současnosti je bydlení v těchto bytech různými formami masivně dotováno ze státního rozpočtu. Naopak byty v soukromém vlastnictví by měly být vyčleněny z tohoto sektoru bydlení z působnosti zvláštních ustanovení občanského zákona o nájmu bytů.

## 6 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo analyzovat příčiny a důsledky regulace nájemného ve vybraných regionech České republiky. Práce se zabývá problematikou regulovaného nájemného a legislativou s ní spojenou.

Řešení ukázalo, že zajištění bytů pro sociálně slabé obyvatelstvo by měl zajišťovat státní a obecní bytový fond. Jak bylo uvedeno v úvodu diplomové práce, na základě odhadů ministerstva pro místní rozvoj, soukromí majitelé vlastní přibližně 300 000 bytů s regulovaným nájemným, tj. zhruba 8 % podílu bytového fondu České republiky. 400 000 bytů s regulovaným nájemným jsou ve vlastnictví obecním, popř. státním. Podíl sociálně slabých domácností v bytech s regulovaným nájemným je zhruba jedna třetina, což je necelých 340 tisíc domácností. Vzhledem ke kapacitě 400 000 bytů s regulovaným nájemným ve vlastnictví státu, popř. obcí by bylo dalších 60 tisíc bytů k dispozici pro sociálně slabé rodiny, které neměli možnost získat byt s regulovaným nájemným.

Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu řeší deregulaci nájemného pouze z části. Ze sledovaných 27 měst České republiky bude jen v deseti městech regulované nájemné po ukončení deregulace nájemného výše uvedeným zákonem nad hodnotou nákladového nájemného. Pod hodnotou částky 60,- Kč/m<sup>2</sup> budou například také všechna města České republiky s počtem obyvatel pod padesát tisíc. Proto by majitelé bytů měli mít možnost např. formou úpravy občanského zákoníku změnit smlouvu neurčitou na dobu určitou, s dobou výpovědní lhůty v horizontu 2 let. Po tuto dobu by měly domácnosti, které žijí v bytech s regulovaným nájemným a nespádají do kategorie sociálně slabých, možnost se s majitelem nemovitosti dohodnout na smluvním nájemném, popř. si obstarat bydlení jiné, jako ostatní obyvatelé, kteří neměli možnost bydlet v bytě s regulovaným nájemným.

Vyčlenění soukromého komerčního nájemního bydlení z působnosti zvláštních ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytů by mohlo mít určité

dopady na nevýznamnou část sociálně potřebných nájemníků. Tyto dopady lze ovšem snadno eliminovat legislativním opatřením znemožňujícím zneužíváním sociálního bydlení v obecních bytech občany, kteří nejsou sociálně potřební. Znemožněním zneužívání sociálního bydlení v obecních bytech sociálně nepotřebným občanům by se uvolnil dostatečný prostor pro poskytování bytů sociálně potřebným, kteří finančně nedosáhnou na bydlení v komerčním sektoru nájemního bydlení.

Soukromý nájemní sektor by měl nabídnout bydlení zejména pro ty, kteří požadují mobilitu a flexibilitu v oblasti bydlení, popřípadě pro osoby hledající spíše krátkodobé řešení své bytové situace případně pro občany nebo rodiny, které hledají kvalitní bydlení s odpovídajícími službami a nechtějí být „zatěžováni“ povinnostmi spojenými s výkonem vlastnického práva.

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, pro rozvoj občana je nezastupitelnou hodnotou a nelze ji přenechat jen živelnému působení trhu. Kvalita bydlení ovlivňuje spokojenost člověka v životě, rodinný život, a další jiné faktory. Přestože hlavní odpovědnost za získání bydlení leží především na jednotlivcích a rodinách, vláda České republiky by se měla otázkou bydlení zabývat. Primárním cílem bytové politiky by měla být výstavba požadovaného množství bytů požadované kvality za co nejnižší ceny s minimálními veřejnými výdaji, založená na fungujících tržních principech a konkurenčním prostředí, ale měl by být také kladen důraz na sociální spravedlnost prostřednictvím zásahů do trhu s byty ve prospěch sociálně slabších obyvatel. Mezi účinné nástroje státu v oblasti bytové politiky je jak subvence nabídky (dotace investorů staveb, jednorázové dávky na novou výstavbu, rekonstrukci apod., tak subvence poptávky (dotace občanům formou daňových úlev, příspěvků na bydlení apod.) Je ovšem nemyslitelné, aby břemeno sociální péče v oblasti bydlení zajišťovala komerční soukromá sféra bez státní podpory, jak tomu v případě 8 % bytového fondu – regulovaných bytů v soukromém vlastnictví v současnosti je.



## 7 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BRADÁČ, A, a kol.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. Právnické a ekonomické nakladatelství, Praha, 2007, ISBN 978-80-7201-679-2
- [2] HUDEČKOVÁ, H., KUČEROVÁ, E.: Úvod do sociální politiky, učební texty, vydavatel Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, 2003, ISBN: 80-213-1086-3
- [3] LUX, M. a spol.: Bydlení – věc veřejná - sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie, SLON, Praha, 2002, ISBN 80-86429-12-1
- [4] MAJEROVÁ, V., MAJER, E. Empirický výzkum v sociologii venkova a zemědělství, část II vydavatel Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, 2007, ISBN: 978-80-213-1671-3
- [5] NOVÁKOVÁ, H: Bydlení, nájemné a správa bytového fondu. Polygon, Praha 1995, ISBN 80-901778-5-9
- [6] SVATOŠOVÁ, L., KÁBA, B., PRÁŠILOVÁ, M., Zdroje a zpracování sociálních a ekonomických dat, učební texty, vydavatel Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, 2005, ISBN: 80-213-1189-4
- [7] VALENTOVÁ, B., BARVÍK, M., ZAJÍCOVÁ, P.: Sociální bydlení – zahraniční zkušenosti. MMR, Praha, 1994
- [8] WINTER, J.: Nájemné ve státních bytech by mělo vzrůst v první fázi o 180 procent, Profit č. 27/1991
- [9] kol.: Bytová politika měst a obcí se zaměřením na privatizaci a regeneraci komunálního a družstevního bytového fondu. Česká společnost pro rozvoj bydlení a Regionální centrum Brno ČSRB, vydání první, Brno, 2004, ISBN 80-239-4259-9

[10] MMR: Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, odbor bytové politiky – červenec 2006

[11] Nález Ústavního soudu ČR č. 528/2002 Sb. ve věci návrhu na zrušení § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a na zrušení výměru Ministerstva financí č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002 a na zrušení položek č. 5 a č. 6 části I. oddílu A a položky č. 9 části II. výměru Ministerstva financí č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

#### **INTERNETOVÉ ODKAZY:**

[12] [www.czso.cz](http://www.czso.cz) - Český statistický úřad – veřejná databáze

[13] [www.iri.cz](http://www.iri.cz) - Institut regionálních informací, s.r.o.

[14] [www.mesec.cz](http://www.mesec.cz) - Doležal, K.: Deregulace nájemného: Zkušenosti z 1. republiky

[15] [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) - Ministerstvo financí České republiky

[16] [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz) - Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

[17] [www.osmd.cz](http://www.osmd.cz) - Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR

## 8 PŘÍLOHY

**Příloha 1:** Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného

**Příloha 2:** Základní ceny a cílové nájemné v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro období od 1.1.2007 do 31.12.2007, určené ministerstvem pro místní rozvoj

**Příloha 3:** Základní ceny a cílové nájemné v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro období od 1.1.2008 do 31.12.2008, určené ministerstvem pro místní rozvoj

**Příloha 4:** Základní ceny a cílové nájemné v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro období od 1.1.2009 do 31.12.2009, určené ministerstvem pro místní rozvoj

**Příloha 1:** Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného:

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup> se vypočítá podle vzorce

$$CN = 1/12 * p * ZC,$$

kde:

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu,

ZC je základní cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu,

*p* je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu;

*p* má hodnotu:

- a)  $p = 0,026$  u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
- b)  $p = 0,0325$  u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
- c)  $p = 0,041$  u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
- d)  $p = 0,045$  u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,
- e)  $p = 0,029$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
- f)  $p = 0,0365$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
- g)  $p = 0,046$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
- h)  $p = 0,05$  u všech ostatních bytů.

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce

$$MP = \left( \sqrt[4-k+1]{CN / AN} - 1 \right) * 100,$$

kde:

MP je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup>,

AN je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup>,

*k* je pořadový rok v rámci platnosti části první zákona, přičemž *k* = 1 pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, *k* = 2 pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, *k* = 3 pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, *k* = 4 pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.

**Příloha 2: Základní ceny a cílové nájemné v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro období od 1.1.2007 do 31.12.2007, určené ministerstvem pro místní rozvoj**

| Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna | Základní cena bytu v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měs. náj. v Kč/m <sup>2</sup> pro byty se sníženou kvalitou |
|--|--|--|--|
| <b>HL.M.PRAHA</b>  |  |  |  |
| Oblast č. 1  | 44 275                                 | 107,00   | 95,93  |
| Oblast č. 2  | 32 759                                 | 99,64  | 88,72  |
| Oblast č. 3  | 23 895                                 | 99,56  | 89,61  |
| Oblast č. 4  | 19 985                                 | 83,27  | 74,94  |
| Oblast č. 5  | 23 895                                 | 99,56  | 89,61  |
| Oblast č. 6  | 31 175                                 | 119,50   | 106,51   |
| Oblast č. 7  | 23 895                                 | 99,56  | 89,61  |
| Oblast č. 8  | 23 895                                 | 99,56  | 89,61  |
| Oblast č. 9  | 21 524                                 | 89,68  | 80,72  |
| Oblast č. 10   | 21 524                                 | 89,68  | 80,72  |
| Oblast č. 11   | 23 895                                 | 99,56  | 89,61  |
| Oblast č. 12   | 21 524                                 | 89,68  | 80,72  |
| Oblast č. 13   | 17 529                                 | 73,04  | 65,73  |
| Oblast č. 14   | 19 985                                 | 83,27  | 74,94  |
| Oblast č. 15   | 19 985                                 | 83,27  | 74,94  |
| Oblast č. 16   | 17 529                                 | 73,04  | 65,73  |
| Oblast č. 17   | 17 529                                 | 73,04  | 65,73  |
| Oblast č. 18   | 21 524                                 | 89,68  | 80,72  |
| Oblast č. 19   | 21 524                                 | 89,68  | 80,72  |
| Oblast č. 20   | 23 895                                 | 99,56  | 89,61  |
| Oblast č. 21   | 19 985                                 | 83,27  | 74,94  |
| Oblast č. 22   | 17 529                                 | 73,04  | 65,73  |
| Oblast č. 23   | 17 529                                 | 73,04  | 65,73  |
| Oblast č. 24   | 17 529                                 | 73,04  | 65,73  |
| Oblast č. 25   | 17 529                                 | 73,04  | 65,73  |
| Oblast č. 26   | 21 524                                 | 89,68  | 80,72  |
| Oblast č. 27   | 17 529                                 | 73,04  | 65,73  |
| Oblast č. 28   | 17 529                                 | 73,04  | 65,73  |
| <b>STŘEDOČESKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 15 611                                 | 65,05  | 58,54  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 11 393                                 | 47,47  | 42,72  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 9 634                                  | 40,14  | 36,13  |
| do 1 999 obyvatel  | 6 314                                  | 26,31  | 23,68  |
| <b>JIHOČESKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 9 637                                  | 40,15  | 36,14  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 8 511                                  | 35,46  | 31,92  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 5 578                                  | 23,24  | 20,92  |
| do 1 999 obyvatel  | 3 520                                  | 14,67  | 13,20  |
| <b>PLZEŇSKÝ</b>  |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 13 194                                 | 54,98  | 49,48  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 7 605                                  | 31,69  | 28,52  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 6 664                                  | 27,77  | 24,99  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 448                                  | 18,53  | 16,68  |
| <b>KARLOVARSKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 14 182                                 | 59,09  | 53,18  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 7 660                                  | 31,92  | 28,73  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 5 236                                  | 21,82  | 19,64  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 100                                  | 17,08  | 15,38  |
| <b>ÚSTECKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 5 118                                  | 21,33  | 19,19  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 4 473                                  | 18,64  | 16,77  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 5 320                                  | 22,17  | 19,95  |
| do 1 999 obyvatel  | 3 915                                  | 16,31  | 14,68  |

| Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna | Základní cena bytu v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měs. náj. v Kč/m <sup>2</sup> pro byty se sníženou kvalitou |
|--|--|--|--|
| <b>LIBERECKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 11 269                                 | 46,95  | 42,26  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 7 495                                  | 31,23  | 28,11  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 5 026                                  | 20,94  | 18,85  |
| do 1 999 obyvatel  | 5 606                                  | 23,36  | 21,02  |
| <b>KRALOVEHRADECKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 16 257                                 | 67,74  | 60,96  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 8 546                                  | 35,61  | 32,05  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 7 137                                  | 29,74  | 26,76  |
| do 1 999 obyvatel  | 3 994                                  | 16,64  | 14,98  |
| <b>PARDUBICKÝ</b>  |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 10 285                                 | 42,85  | 38,57  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 8 780                                  | 36,58  | 32,93  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 6 449                                  | 26,87  | 24,18  |
| do 1 999 obyvatel  | 5 553                                  | 23,14  | 20,82  |
| <b>VYSOČINA</b>  |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 12 374                                 | 51,56  | 46,40  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 8 643                                  | 36,01  | 32,41  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 6 863                                  | 28,60  | 25,74  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 014                                  | 16,73  | 15,05  |
| <b>BRNO</b>  |  |  |  |
| Oblast č. 1  | 19 338                                 | 80,58  | 72,52  |
| Oblast č. 2  | 17 115                                 | 71,31  | 64,18  |
| Oblast č. 3  | 17 115                                 | 71,31  | 64,18  |
| Oblast č. 4  | 19 338                                 | 80,58  | 72,52  |
| Oblast č. 5  | 17 115                                 | 71,31  | 64,18  |
| Oblast č. 6  | 13 841                                 | 57,67  | 51,90  |
| Oblast č. 7  | 12 260                                 | 51,08  | 45,98  |
| Oblast č. 8  | 12 260                                 | 51,08  | 45,98  |
| Oblast č. 9  | 12 260                                 | 51,08  | 45,98  |
| Oblast č. 10   | 12 260                                 | 51,08  | 45,98  |
| Oblast č. 11   | 12 260                                 | 51,08  | 45,98  |
| Oblast č. 12   | 17 115                                 | 71,31  | 64,18  |
| <b>JIHMORAVSKÝ bez BRNA</b>  |  |  |  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 9 081                                  | 37,84  | 34,05  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 7 565                                  | 31,52  | 28,37  |
| do 1 999 obyvatel  | 5 768                                  | 24,03  | 21,63  |
| <b>OLOMOUCKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 13 597                                 | 56,65  | 50,99  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 8 095                                  | 33,73  | 30,36  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 5 677                                  | 23,65  | 21,29  |
| do 1 999 obyvatel  | 3 557                                  | 14,82  | 13,34  |
| <b>ZLINSKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 13 373                                 | 55,72  | 50,15  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 9 658                                  | 40,24  | 36,22  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 7 555                                  | 31,48  | 28,33  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 749                                  | 19,79  | 17,81  |
| <b>MORAVSKOSLEZSKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 7 310                                  | 30,46  | 27,41  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 5 724                                  | 23,85  | 21,47  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 4 467                                  | 18,61  | 16,75  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 407                                  | 18,36  | 16,53  |

**Příloha 3: Základní ceny a cílové nájemné v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro období od 1.1.2008 do 31.12.2008, určené ministerstvem pro místní rozvoj**

| Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna | Základní cena bytu v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měs. náj. v Kč/m <sup>2</sup> pro byty se sníženou kvalitou |
|--|--|--|--|
| <b>HL.M.PRAHA</b>  |  |  |  |
| Oblast č. 1  | 45 537                                 | 110,05   | 98,66  |
| Oblast č. 2  | 34 518                                 | 104,99   | 93,49  |
| Oblast č. 3  | 26 430                                 | 110,13   | 99,11  |
| Oblast č. 4  | 22 534                                 | 93,89  | 84,50  |
| Oblast č. 5  | 27 372                                 | 114,05   | 102,65   |
| Oblast č. 6  | 31 249                                 | 119,79   | 106,77   |
| Oblast č. 7  | 28 045                                 | 116,85   | 105,17   |
| Oblast č. 8  | 24 791                                 | 103,30   | 92,97  |
| Oblast č. 9  | 24 460                                 | 101,92   | 91,73  |
| Oblast č. 10   | 23 193                                 | 96,64  | 86,97  |
| Oblast č. 11   | 23 791                                 | 99,13  | 89,22  |
| Oblast č. 12   | 23 507                                 | 97,95  | 88,15  |
| Oblast č. 13   | 20 210                                 | 84,21  | 75,79  |
| Oblast č. 14   | 20 210                                 | 84,21  | 75,79  |
| Oblast č. 15   | 20 210                                 | 84,21  | 75,79  |
| Oblast č. 16   | 19 045                                 | 79,35  | 71,42  |
| Oblast č. 17   | 19 045                                 | 79,35  | 71,42  |
| Oblast č. 18   | 23 507                                 | 97,95  | 88,15  |
| Oblast č. 19   | 23 507                                 | 97,95  | 88,15  |
| Oblast č. 20   | 27 062                                 | 112,76   | 101,48   |
| Oblast č. 21   | 23 507                                 | 97,95  | 88,15  |
| Oblast č. 22   | 19 045                                 | 79,35  | 71,42  |
| Oblast č. 23   | 19 045                                 | 79,35  | 71,42  |
| Oblast č. 24   | 19 045                                 | 79,35  | 71,42  |
| Oblast č. 25   | 19 045                                 | 79,35  | 71,42  |
| Oblast č. 26   | 20 323                                 | 84,68  | 76,21  |
| Oblast č. 27   | 19 045                                 | 79,35  | 71,42  |
| Oblast č. 28   | 19 045                                 | 79,35  | 71,42  |
| <b>STŘEDOČESKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 16 718                                 | 69,66  | 62,69  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 12 768                                 | 53,20  | 47,88  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 9 986                                  | 41,61  | 37,45  |
| do 1 999 obyvatel  | 6 601                                  | 27,50  | 24,75  |
| <b>JIHOČESKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 12 794                                 | 53,31  | 47,98  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 9 774                                  | 40,73  | 36,65  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 6 355                                  | 26,48  | 23,83  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 077                                  | 16,99  | 15,29  |
| <b>PLZEŇSKÝ</b>  |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 14 617                                 | 60,90  | 54,81  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 8 753                                  | 36,47  | 32,82  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 7 499                                  | 31,25  | 28,12  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 943                                  | 20,60  | 18,54  |
| <b>KARLOVARSKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 15 174                                 | 63,23  | 56,90  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 8 478                                  | 35,33  | 31,79  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 5 847                                  | 24,36  | 21,93  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 582                                  | 19,09  | 17,18  |
| <b>ÚSTECKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 5 478                                  | 22,83  | 20,54  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 4 801                                  | 20,00  | 18,00  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 5 550                                  | 23,13  | 20,81  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 053                                  | 16,89  | 15,20  |

| Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna | Základní cena bytu v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měs. náj. v Kč/m <sup>2</sup> pro byty se sníženou kvalitou |
|--|--|--|--|
| <b>LIBEREČSKÝ</b>  |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 11 788                                 | 49,12  | 44,21  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 7 982                                  | 33,26  | 29,93  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 5 566                                  | 23,19  | 20,87  |
| do 1 999 obyvatel  | 5 235                                  | 21,81  | 19,63  |
| <b>KRALOVÉHRADECKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 17 008                                 | 70,87  | 63,78  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 9 215                                  | 38,40  | 34,56  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 7 717                                  | 32,15  | 28,94  |
| do 1 999 obyvatel  | 3 824                                  | 15,93  | 14,34  |
| <b>PARDUBICKÝ</b>  |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 11 605                                 | 48,35  | 43,52  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 9 637                                  | 40,15  | 36,14  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 7 154                                  | 29,81  | 26,83  |
| do 1 999 obyvatel  | 6 284                                  | 26,18  | 23,57  |
| <b>VYSOČINA</b>  |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 12 691                                 | 52,88  | 47,59  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 9 876                                  | 41,15  | 37,04  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 7 297                                  | 30,40  | 27,36  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 145                                  | 17,27  | 15,54  |
| <b>BRNO</b>  |  |  |  |
| Oblast č. 1  | 20 641                                 | 86,00  | 77,40  |
| Oblast č. 2  | 19 363                                 | 80,68  | 72,61  |
| Oblast č. 3  | 19 793                                 | 82,47  | 74,22  |
| Oblast č. 4  | 20 641                                 | 86,00  | 77,40  |
| Oblast č. 5  | 18 520                                 | 77,17  | 69,45  |
| Oblast č. 6  | 14 804                                 | 61,68  | 55,52  |
| Oblast č. 7  | 13 132                                 | 54,72  | 49,25  |
| Oblast č. 8  | 13 132                                 | 54,72  | 49,25  |
| Oblast č. 9  | 13 132                                 | 54,72  | 49,25  |
| Oblast č. 10   | 13 132                                 | 54,72  | 49,25  |
| Oblast č. 11   | 13 132                                 | 54,72  | 49,25  |
| Oblast č. 12   | 19 363                                 | 80,68  | 72,61  |
| <b>JIHOMORAVSKÝ bez BRNA</b>   |  |  |  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 10 304                                 | 42,93  | 38,64  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 7 742                                  | 32,26  | 29,03  |
| do 1 999 obyvatel  | 5 718                                  | 23,83  | 21,44  |
| <b>OLOMOUCKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 14 394                                 | 59,98  | 53,98  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 8 956                                  | 37,32  | 33,59  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 5 991                                  | 24,96  | 22,47  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 147                                  | 17,28  | 15,55  |
| <b>ZLÍNSKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 14 934                                 | 62,23  | 56,00  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 10 443                                 | 43,51  | 39,16  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 8 344                                  | 34,77  | 31,29  |
| do 1 999 obyvatel  | 5 575                                  | 23,23  | 20,91  |
| <b>MORAVSKOSLEZSKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 8 396                                  | 34,98  | 31,49  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 6 237                                  | 25,99  | 23,39  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 5 126                                  | 21,36  | 19,22  |
| do 1 999 obyvatel  | 4 106                                  | 17,11  | 15,40  |

**Příloha 4: Základní ceny a cílové nájemné v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro období od 1.1.2009 do 31.12.2009, určené ministerstvem pro místní rozvoj**

| Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna | Základní cena bytu v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měs. náj. v Kč/m <sup>2</sup> pro byty se sníženou kvalitou |
|--|--|--|--|
| <b>HL.M.PRAHA</b>  |  |  |  |
| Oblast č. 1  | 50978                                  | 123,20   | 110,45   |
| Oblast č. 2  | 37091                                  | 112,82   | 100,45   |
| Oblast č. 3  | 29561                                  | 123,17   | 110,85   |
| Oblast č. 4  | 27909                                  | 116,29   | 104,66   |
| Oblast č. 5  | 29028                                  | 120,95   | 108,86   |
| Oblast č. 6  | 35705                                  | 136,87   | 121,99   |
| Oblast č. 7  | 28502                                  | 118,76   | 106,88   |
| Oblast č. 8  | 26431                                  | 110,13   | 99,12  |
| Oblast č. 9  | 27379                                  | 114,08   | 102,67   |
| Oblast č. 10   | 26578                                  | 110,74   | 99,67  |
| Oblast č. 11   | 26174                                  | 109,06   | 98,15  |
| Oblast č. 12   | 24639                                  | 102,66   | 92,40  |
| Oblast č. 13   | 19289                                  | 80,37  | 72,33  |
| Oblast č. 14   | 25729                                  | 107,20   | 96,48  |
| Oblast č. 15   | 25729                                  | 107,20   | 96,48  |
| Oblast č. 16   | 19289                                  | 80,37  | 72,33  |
| Oblast č. 17   | 19289                                  | 80,37  | 72,33  |
| Oblast č. 18   | 24639                                  | 102,66   | 92,40  |
| Oblast č. 19   | 24639                                  | 102,66   | 92,40  |
| Oblast č. 20   | 30692                                  | 127,88   | 115,10   |
| Oblast č. 21   | 24639                                  | 102,66   | 92,40  |
| Oblast č. 22   | 19289                                  | 80,37  | 72,33  |
| Oblast č. 23   | 19289                                  | 80,37  | 72,33  |
| Oblast č. 24   | 19289                                  | 80,37  | 72,33  |
| Oblast č. 25   | 19289                                  | 80,37  | 72,33  |
| Oblast č. 26   | 19723                                  | 82,18  | 73,96  |
| Oblast č. 27   | 19289                                  | 80,37  | 72,33  |
| Oblast č. 28   | 19289                                  | 80,37  | 72,33  |
| <b>STŘEDOČESKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 19254                                  | 80,23  | 72,20  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 14485                                  | 60,35  | 54,32  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 13129                                  | 54,70  | 49,23  |
| do 1 999 obyvatel  | 6780                                   | 28,25  | 25,43  |
| <b>JIHOČESKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 14044                                  | 58,52  | 52,67  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 11552                                  | 48,13  | 43,32  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 7891                                   | 32,88  | 29,59  |
| do 1 999 obyvatel  | 4686                                   | 19,53  | 17,57  |
| <b>PLZEŇSKÝ</b>  |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 16732                                  | 69,72  | 62,75  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 9206                                   | 38,36  | 34,52  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 8352                                   | 34,80  | 31,32  |
| do 1 999 obyvatel  | 5045                                   | 21,02  | 18,92  |
| <b>KARLOVARSKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 16575                                  | 69,06  | 62,16  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 9100                                   | 37,92  | 34,13  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 6240                                   | 26,00  | 23,40  |
| do 1 999 obyvatel  | 4873                                   | 20,30  | 18,27  |
| <b>ÚSTECKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 6088                                   | 25,37  | 22,83  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 5192                                   | 21,63  | 19,47  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 6035                                   | 25,15  | 22,63  |
| do 1 999 obyvatel  | 4054                                   | 16,89  | 15,20  |

| Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna | Základní cena bytu v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m <sup>2</sup> | Cílová hodnota měs. náj. v Kč/m <sup>2</sup> pro byty se sníženou kvalitou |
|--|--|--|--|
| <b>LIBERECKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 12875                                  | 53,65  | 48,28  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 9379                                   | 39,08  | 35,17  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 6542                                   | 27,26  | 24,53  |
| do 1 999 obyvatel  | 5707                                   | 23,78  | 21,40  |
| <b>KRALOVÉHRADECKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 19183                                  | 79,93  | 71,94  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 10471                                  | 43,63  | 39,27  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 9051                                   | 37,71  | 33,94  |
| do 1 999 obyvatel  | 5065                                   | 21,10  | 18,99  |
| <b>PARDUBICKÝ</b>  |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 14069                                  | 58,62  | 52,76  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 10707                                  | 44,61  | 40,15  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 8872                                   | 36,97  | 33,27  |
| do 1 999 obyvatel  | 6679                                   | 27,83  | 25,05  |
| <b>VYSOČINA</b>  |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 14577                                  | 60,74  | 54,66  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 11364                                  | 47,35  | 42,62  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 7648                                   | 31,87  | 28,68  |
| do 1 999 obyvatel  | 4457                                   | 18,57  | 16,71  |
| <b>BRNO</b>  |  |  |  |
| Oblast č. 1  | 22213                                  | 92,55  | 83,30  |
| Oblast č. 2  | 22489                                  | 93,70  | 84,33  |
| Oblast č. 3  | 23159                                  | 96,50  | 86,85  |
| Oblast č. 4  | 22213                                  | 92,55  | 83,30  |
| Oblast č. 5  | 20481                                  | 85,34  | 76,80  |
| Oblast č. 6  | 16033                                  | 66,80  | 60,12  |
| Oblast č. 7  | 17324                                  | 72,18  | 64,97  |
| Oblast č. 8  | 17324                                  | 72,18  | 64,97  |
| Oblast č. 9  | 17324                                  | 72,18  | 64,97  |
| Oblast č. 10   | 17324                                  | 72,18  | 64,97  |
| Oblast č. 11   | 17324                                  | 72,18  | 64,97  |
| Oblast č. 12   | 22489                                  | 93,70  | 84,33  |
| <b>JIHOMORAVSKÝ bez BRNA</b>   |  |  |  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 11650                                  | 48,54  | 43,69  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 9508                                   | 39,62  | 35,66  |
| do 1 999 obyvatel  | 6619                                   | 27,58  | 24,82  |
| <b>OLOMOUCKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 16997                                  | 70,82  | 63,74  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 9643                                   | 40,18  | 36,16  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 6611                                   | 27,55  | 24,79  |
| do 1 999 obyvatel  | 5041                                   | 21,00  | 18,90  |
| <b>ZLÍNSKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 17155                                  | 71,48  | 64,33  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 11956                                  | 49,82  | 44,84  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 10136                                  | 42,23  | 38,01  |
| do 1 999 obyvatel  | 6977                                   | 29,07  | 26,16  |
| <b>MORAVSKOSLEZSKÝ</b>   |  |  |  |
| 50 000 a více obyvatel   | 9994                                   | 41,64  | 37,48  |
| 10 000-49 999 obyvatel   | 7533                                   | 31,39  | 28,25  |
| 2 000-9 999 obyvatel   | 5764                                   | 24,02  | 21,62  |
| do 1 999 obyvatel  | 4478                                   | 18,66  | 16,79  |