

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Bakalářská práce

Vývoj cen nájemného bydlení v ČR

Jan Jeřábek

© 2024 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jan Jeřábek

Ekonomika a management

Název práce

Vývoj cen nájemného bydlení v ČR

Název anglicky

Development of prices of rental housing in Czech Republic

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je shromáždit a analyzovat data týkající se vývoje cen nájemního bydlení v ČR a v to ve sledovaném období, které bude ještě upřesněno s vedoucím práce. Práce bude zaměřena na statistické ukazatele, které ovlivňují ceny nájemního, jako jsou HDP, inflace, úrokové sazby, nezaměstnanost, a další ukazatele.

Metodika

V první části bakalářské práce, teoretické, budou vysvětleny klíčové pojmy okolo nájemního bydlení, které ovlivňují ceny nájemního bydlení, jako jsou poloha pronajímaného bydlení, inflace, úroková sazba a další. Data i informace se budou opírat o literaturu a veřejně dostupné zdroje, ČSÚ, ČNB a Eurostat.

V druhé části práce, analytické, budou uvedena data vybraných ukazatelů nájemního bydlení z veřejně dostupných zdrojů, ČSÚ, ČNB a Eurostat. Dále budou data analyzována pomocí statistických metod, jakou jsou časové řady, koeficient průměrného růstu, kontingenční tabulky a dalších.

Reálná data uvedená v analytické části budou vyhodnocena a vzájemně porovnána v kapitole výsledky. V této části bakalářské práce dojde ke konfrontaci dat dostupných z veřejných zdrojů.

Doporučený rozsah práce

cca 40 stran

Klíčová slova

Statistika, nájemní bydlení

Doporučené zdroje informací

BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2022. Praktík (Leges). ISBN 978-80-7502-564-7.

JANÁČEK, Julius. Statistika jednoduše: průvodce světem statistiky. Praha: Grada Publishing, 2022. ISBN 978-80-271-1738-3.

KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-7247-8.

SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6.

Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – PEF

Vedoucí práce

RNDr. Jan Grosz

Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 27. 06. 2023

Ing. Tomáš Hlavsa, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 03. 11. 2023

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 24. 02. 2024

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Vývoj cen nájemného bydlení" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 23.3.2024

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu práce, RNDr. Janu Groszovi, za odborné vedení této bakalářské práce.

Vývoj cen nájemného bydlení v ČR

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá vývojem cen nájemného bydlení v ČR. Práce je rozdělena na teoretickou a část praktickou. V teoretické části jsou vymezeny definice a nezbytné charakteristiky související s vývojem cen nájemného bydlení jako, inflace, úroková sazba, nezaměstnanost a další ukazatele. Dále jsou v teoretické části popsány pojmy s nájemným bydlením související, jako je byt a jeho druhy, nájemní smlouva a její charakteristiky, práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, informace o podnájmu a nájemním bydlením obecně. V praktické části jsou analyzovány historické ceny nájemního bydlení ze čtrnácti Krajských měst. Tyto data jsou vyjádřena v tabulkách a popsána. Praktická část dále obsahuje popis všech Krajských měst a jejich krátké představení. Z historických cen nájemního bydlení jsou dále vytvořeny predikce až do roku 2025, tyto predikce byly vytvořeny s pomocí statistické metody časových řad. Predikce jsou vyjádřeny ve formě tabulek a grafů.

Klíčová slova: statistika, nájemní bydlení

Development of prices of rental housing in Czech Republic

Abstract

The bachelor's thesis deals with the development of rental housing prices in the Czech Republic. The work is divided into a theoretical and a practical part. The theoretical part defines the definitions and characteristics necessary for the development of rental housing prices, such as inflation, interest rates, unemployment and other indicators. Furthermore, the theoretical part describes terms related to rental housing, such as an apartment and its types, a rental agreement and its characteristics, the rights and obligations of the tenant and landlord, information on subletting and rental housing in general. In the practical part, the historical prices of rental housing from fourteen regional cities are analyzed. These data are expressed in tables and described. The practical part also contains a description of all regional cities and their brief introduction. Further, predictions are made from the historical prices of rental housing up to 2025, these predictions were made using time series statistical methods. Predictions are expressed in the form of tables and graphs.

Keywords: statistics, rental housing

Obsah

1	Úvod	13
2	Cíl práce a metodika	14
2.1	Cíl práce	14
2.2	Metodika	14
3	Teoretická východiska	15
3.1	Byt.....	15
3.1.1	Družstevní byt.....	15
3.1.2	Služební byt	16
3.1.3	Byty v domech zvláštního určení a dále byt zvláštního určení.....	16
3.2	Příslušenství bytu.....	17
3.3	Nájemné bydlení	18
3.3.1	Obecné údaje o nájemní bydlení v České republice a Evropské unii	18
3.3.2	Historie nájemního bydlení.....	19
3.3.3	Vznik nájmu.....	20
3.3.4	Nájemní smlouva	20
3.3.5	Nájemní smlouva na dobu určitou	20
3.3.6	Nájemní smlouva na dobu neurčitou	21
3.3.7	Náležitosti nájemní smlouvy – označení bytu	22
3.3.8	Náležitosti nájemní smlouvy – příslušenství	22
3.3.9	Náležitosti nájemní smlouvy – rozsah užívání	23
3.3.10	Náležitosti nájemní smlouvy – nájemné a jeho výše.....	24
3.3.11	Náležitosti nájemní smlouvy – zvyšování nájemného.....	24
3.3.12	Konec nájemní smlouvy	26
3.4	Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu	29
3.4.1	Práva a povinnosti pronajímatele.....	29
3.4.2	Práva a povinnosti nájemce	32
3.5	Vznik nájmu a jeho ekonomická stránka z pohledu nájemce.....	35
3.6	Realitní makléř.....	37
3.6.1	Prodej či pronájem nemovitosti bez realitního makléře	39
3.7	Podnájem	41
3.8	Faktory ovlivňující ceny nájemního bydlení	43
3.8.1	HDP	43
3.8.2	Inflace	45
3.8.3	Úrokové sazby	46
3.8.4	Nezaměstnanost	46
4	Vlastní práce.....	46

4.1	Použité statistické metody	46
4.2	Praha	47
4.2.1	Základní informace	47
4.2.2	Nájemní bydlení.....	48
4.2.3	Predikce	49
4.3	Středočeský kraj.....	50
4.3.1	Základní informace	50
4.3.2	Nájemní bydlení.....	50
4.3.3	Predikce	51
4.4	Karlovy Vary	53
4.4.1	Základní informace	53
4.4.2	Nájemní bydlení.....	54
4.4.3	Predikce	55
4.5	Plzeň.....	56
4.5.1	Základní informace	56
4.5.2	Nájemní bydlení.....	57
4.5.3	Predikce	57
4.6	Ústí nad Labem	59
4.6.1	Základní informace	59
4.6.2	Nájemní bydlení.....	59
4.6.3	Predikce	60
4.7	Liberec	62
4.7.1	Základní informace	62
4.7.2	Nájemní bydlení.....	63
4.7.3	Predikce	63
4.8	České Budějovice	65
4.8.1	Základní informace	65
4.8.2	Nájemní bydlení.....	65
4.8.3	Predikce	66
4.9	Hradec Králové.....	68
4.9.1	Základní informace	68
4.9.2	Nájemní bydlení.....	68
4.9.3	Predikce	69
4.10	Pardubice	71
4.10.1	Základní informace	71
4.10.2	Nájemní bydlení.....	71
4.10.3	Predikce	72
4.11	Jihlava	74

4.11.1	Základní informace.....	74
4.11.2	Nájemní bydlení.....	74
4.11.3	Predikce	75
4.12	Brno	77
4.12.1	Základní informace.....	77
4.12.2	Nájemní bydlení.....	78
4.12.3	Predikce	78
4.13	Olomouc.....	80
4.13.1	Základní informace.....	80
4.13.2	Nájemní bydlení.....	80
4.13.3	Predikce	81
4.14	Zlín.....	83
4.14.1	Základní informace.....	83
4.14.2	Nájemní bydlení.....	83
4.14.3	Predikce	84
4.15	Ostrava	86
4.15.1	Základní informace.....	86
4.15.2	Nájemní bydlení.....	86
4.15.3	Predikce	87
5	Výsledky.....	89
6	Závěr	91
7	Seznam použitých zdrojů	93

Seznam obrázků

Obrázek 1: USA index nemovitostí	44
Obrázek 2: Americký HDP na hlavu, 1929–2011	45
Obrázek 3: Praha	47
Obrázek 4: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Praze	49
Obrázek 5: Středočeský kraj	50
Obrázek 6: Graf vývoje cen nájemního bydlení ve Středočeském kraji	52
Obrázek 7: Karlovy Vary	53
Obrázek 8: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Karlových Varech	55
Obrázek 9: Plzeň	56
Obrázek 10: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Plzni	58
Obrázek 11: Ústí nad Labem	59
Obrázek 12: Graf vývoje cen nájemního bydlení ve Ústí nad Labem	61
Obrázek 13: Liberec	62
Obrázek 14: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Liberci	64
Obrázek 15: České Budějovice	65
Obrázek 16: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Českých Budějovicích	67
Obrázek 17: Hradec Králové	68
Obrázek 18: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Hradci Královém	70
Obrázek 19: Pardubice	71
Obrázek 20: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Pardubicích	73
Obrázek 21: Jihlava	74
Obrázek 22: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Jihlavě	76
Obrázek 23: Brno	77
Obrázek 24: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Brně	79
Obrázek 25: Olomouc	80
Obrázek 26: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Olomouci	82
Obrázek 27: Zlín	83
Obrázek 28: Graf vývoje cen nájemního bydlení ve Zlíně	85
Obrázek 29: Ostrava	86
Obrázek 30: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Ostravě	88

Seznam tabulek

Tabulka 1: Ceny nájemního bydlení Praha 2021-2023.....	48
Tabulka 2: Praha predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	49
Tabulka 3: Ceny nájemního bydlení Středočeský kraj 2021-2023	51
Tabulka 4: Středočeský kraj predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	52
Tabulka 5: Ceny nájemního bydlení Karlovy Vary 2021-2023.....	54
Tabulka 6: Karlovy Vary predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	55
Tabulka 7: Ceny nájemního bydlení Plzeň 2021-2023.....	57
Tabulka 8: Plzeň predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	58
Tabulka 9: Ceny nájemního bydlení Ústí nad Labem 2021-2023	60
Tabulka 10: Ústí nad Labem predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	61
Tabulka 11: Ceny nájemního bydlení Liberec 2021-2023	63
Tabulka 12: Liberec predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	64
Tabulka 13: Ceny nájemního bydlení České Budějovice 2021-2023.....	66
Tabulka 14: České Budějovice predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	66
Tabulka 15: Ceny nájemního bydlení Hradec Králové 2021-2023	69
Tabulka 16: Hradec Králové predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	69
Tabulka 17: Ceny nájemního bydlení Pardubice 2021-2023.....	72
Tabulka 18: Pardubice predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	72
Tabulka 19: Ceny nájemního bydlení Jihlava 2021-2023	75
Tabulka 20: Jihlava predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	76
Tabulka 21: Ceny nájemního bydlení Brno 2021-2023.....	78
Tabulka 22: Brno predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	79
Tabulka 23: Ceny nájemního bydlení Olomouc 2021-2023.....	81
Tabulka 24: Olomouc predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	81
Tabulka 25: Ceny nájemního bydlení Zlín 2021-2023	84
Tabulka 26: Zlín predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	84
Tabulka 27: Ceny nájemního bydlení Ostrava 2021-2023	87
Tabulka 28: Ostrava predikce cen nájemního bydlení Kč/m ²	87

1 Úvod

Nájemní bydlení je v současnosti velmi využívaným řešením v otázce bydlení a je nezbytnou součástí naší společnosti. Většina lidí v nájemním bydlení bydlela anebo stále bydlí, neboť nájemní bydlení není tak ekonomicky náročné jako bydlení vlastnické.

Velké významnosti nájemního bydlení odpovídá i cíl práce. Cílem práce je poskytnout základní informace o nájemním bydlení, analyzovat historické ceny nájemního bydlení v Krajských městech České republiky s pomocí statické metody časových řad. Výsledkem je poskytnutí důležitých informací o nájemním bydlení a statistická analýza historických cen nájemního bydlení v Krajských městech a predikce jejich vývoje. Stanoveným cílům odpovídá i struktura práce, která je rozdělena do dvou kapitol.

V první teoretické části jsou stručně popsány charakteristiky a pojmy související s nájemním bydlením. Následně jsou představeny podrobnější právní informace, které přímo s nájemním bydlením v České republice souvisí.

V druhé části práce jsou statisticky analyzovány historické ceny nájemního bydlení v Krajských městech a predikován vývoj cen nájemního bydlení v již zmíněných Krajských městech. Výsledkem práce je statistická analýza vývoje cen nájemního bydlení a predikce jejich vývoje.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je shromáždit a analyzovat data týkající se vývoje cen nájemního bydlení v ČR a v to ve sledovaném období, které bude ještě upřesněno s vedoucím práce. Práce bude zaměřena na statistické ukazatele, které ovlivňují ceny nájemního, jako jsou HDP, inflace, úrokové sazby, nezaměstnanost, a další ukazatele.

2.2 Metodika

V první části bakalářské práce, teoretické, budou vysvětleny klíčové pojmy okolo nájemního bydlení, které ovlivňují ceny nájemního bydlení, jako jsou poloha pronajímaného bydlení, inflace, úroková sazba a další. Data i informace se budou opírat o literaturu a veřejně dostupné zdroje, ČSÚ, ČNB a Eurostat. V druhé části práce, analytické, budou uvedena data vybraných ukazatelů nájemního bydlení z veřejně dostupných zdrojů, ČSÚ, ČNB a Eurostat. Dále budou data analyzována pomocí statistických metod, jakou jsou časové řady, koeficient průměrného růstu, kontingenční tabulky a dalších. Reálná data uvedená v analytické části budou vyhodnocena a vzájemně porovnána v kapitole výsledky. V této části bakalářské práce dojde ke konfrontaci dat dostupných z veřejných zdrojů.

3 Teoretická východiska

3.1 Byt

Pojem byt je uveden v několika právních předpisech. Mezi ně patřil zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu, v § 2 písmeno b), který byl nahrazen novelou občanského zákoníku z roku 2014, který zní takto „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor*“.¹ Dále občanský zákoník § 2236 (2) hovoří „*Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci*“.² Tím pádem, může vlastník nemovitosti pronajímat k bydlení i jiné prostory, které nejsou k bydlení určeny, avšak podle § 2236 (1) „*Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor*“.³ Z toho jasně vyplívá, že pokud pronajímatel pronajme nájemci, prostor, který nebude k účelu obývání určen, zákon k tomuto prostoru bude přistupovat stejně jako k prostoru, který k účelu obývání určen je.

3.1.1 Družstevní byt

Pojem družstevní byt můžeme definovat dle zákona § 729 odst. 1 „*Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen "družstevní byt") se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem*“.⁴ Navazující § 729 odst. 2 nám říká, že „*Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Věta první se použije i v případě, že právo*

¹ Občanský zákoník. In: Sbírka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

² Občanský zákoník. In: Sbírka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

³ Občanský zákoník. In: Sbírka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁴ Zákon o obchodních korporacích. In: Sbírka zákonů č. 90/2012 Sb. Dostupné z <https://www.kurzy.cz/zakony/90-2012-zakon-o-obchodnich-korporacich/paragraf-729/>

odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu".⁵ Důležitou informací, kterou je potřeba zmínit je, že byt, který je ve vlastnictví družstva, ale není dáván do nájmu členovi bytového družstva, není bytem družstevním, ale bytem určeným k nájmu, a stanovy bytového družstva, ať již jde o práva a povinnosti nájemce, nebo o placení za užívání družstevního bytu, se na nájemce nevztahují. Práva a povinnosti nájemce i pronajímatele se v takovém případě řídí jen ustanovením občanského zákoníku.⁶

3.1.2 Služební byt

Podrobnější vymezení pojmu služebního bytu bychom v zákoně těžce hledali, avšak pojem služební byt můžeme odvodit z § 2297 občanského zákoníku, který pojednává o nájmu služebního bytu § 2297 *„Je-li nájem bytu ujednáán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a je-li podle výslovného určení smlouvy pronajat byt služební, mohou být práva nájemce služebního bytu omezena. To platí i v případě, je-li v této souvislosti ujednáán nájem domu*".⁷

3.1.3 Byty v domech zvláštního určení a dále byt zvláštního určení

Hovoříme zde o bytech, jenž jsou umístěny v domech s pečovatelskou službou a dále se jedná o byty v domech či objektech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany, a to například pohybově (zejména imobilní osoby na invalidním vozíku) anebo osoby postižené zrakově anebo sluchově. U jak bytů v domech zvláštního určení a bytů zvláštního určení je možnost uzavření písemné nájemní smlouvy, která je vázaná na zdravotní stav zájemce o uzavření nájemní smlouvy. Z tohoto důvodu platí k těmto nájemním smlouvám speciální ustanovení vedené v občanském zákoně a to konkrétně § 2300 a § 2301. Zákon § 2300 odst. 1 nám říká *„Je-li předmětem nájmu byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou, jedná se o nájem bytu zvláštního určení*".⁸ A Zákon § 2300 odst. 2 *„Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce*".⁹ Zákon § 2301 nám zmiňuje především

⁵ Zákon o obchodních korporacích. In: Sbíрка zákonů č. 90/2012 Sb. Dostupné z <https://www.kurzy.cz/zakony/90-2012-zakon-o-obchodnich-korporacich/paragraf-729/>

⁶ BRZOBOHATA, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2022. Praktik (Leges), s 29. ISBN 978-80-7502-564-7.

⁷ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁸ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁹ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

důvody vypovězení nájemní smlouvy, neboť Zákon § 2301 odst. 1 říká „Zemře-li nájemce, nájem bytu zvláštního určení skončí a pronajímatel vyzve členy nájemcovy domácnosti, kteří v bytě žili ke dni smrti nájemce a nemají vlastní byt, aby byt vyklidili nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve nájemcovy dědice, aby byt vyklidili nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží“.¹⁰ Zákon § 2301 odst. 2 „Pokud v bytě zvláštního určení žila ke dni smrti nájemce osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dosáhla věku sedmdesáti let, která žila s nájemcem nejméně jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, přejde na ni nájem ke dni smrti nájemce, pokud se pronajímatel s touto osobou nedohodnou jinak“.¹¹ Zákon § 2301 odst. 3 „Nájem bytu zvláštního určení může pronajímatel vypovědět pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního nástupce“.¹²

3.2 Příslušenství bytu

Ke všem bytům patří příslušenství, a to je důležité především odlišovat na základní příslušenství bytu a příslušenství bytu. Mezi základní příslušenství se řadí záchod a sprchový kout. O základní příslušenství se jedná i například i když je to záchod a sprcha, která se nachází mimo prostory bytu, ale je však užívána jedinečně nájemcem. Příslušenství můžeme definovat jako vedlejší místnosti anebo prostory určené, aby byly užívány s bytem. Avšak není vyloučeno, aby příslušenství bylo společné pro více bytů.¹³ Jedná se tedy i o prostory jako sklep, komory, ale i schodiště a výtahy. Příslušenství dělíme na již zmíněné základní a příslušenství bytu proto, abychom mohli určit kvalitu bytu. Když byt nemá vlastní koupelnu a záchod a tím pádem nemá vlastní základní příslušenství, tak hovoříme o bytě se sníženou kvalitou. Další zajímavosti, které o příslušenství bytu můžeme říct je, že garáž se nepovažuje za příslušenství a příslušenství musí být popsáno v nájemní smlouvě.¹⁴

¹⁰ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

¹¹ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

¹² Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

¹³ ŠVESTKA, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta; SPÁČIL, Jiří; HULMÁK, Milan. Občanský zákoník II: Velké komentáře § 460–880. 1. vydání 2008. Praha: C. H. Beck, 2008. 2293 s. ISBN 978-80-7400-004-1.

¹⁴ ŠVESTKA, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta; SPÁČIL, Jiří; HULMÁK, Milan. Občanský zákoník II: Velké komentáře § 460–880. 1. vydání 2008. Praha: C. H. Beck, 2008. 2293 s. ISBN 978-80-7400-004-1.

3.3 Nájemné bydlení

3.3.1 Obecné údaje o nájemní bydlení v České republice a Evropské unii

V České republice převládá především bydlení vlastnické, jehož podíl činí okolo 80 %. Česká republika je v tomto ohledu v nadprůměru Evropské unie. V Evropské unii je průměr vlastnického bydlení okolo 70 %. V Evropské unii platí, že čím více ekonomicky vyspělejší země je, tím je podíl vlastnického bydlení menší. Ku příkladu mohu uvést, že největší podíl vlastnického bydlení v Evropské unii je v Rumunsku, Chorvatsku a Bulharsku. A podíl nejmenší je v Nizozemsku, Švédsku, Norsku a nejmenší podíl vlastnického bydlení je ve Švýcarsku.¹⁵

Hlavní důvodem proč, především západní vyspělé země jsou na špici od zdola ve vlastnickém a bydlení a lidé zde především volí bydlení nájemní je historicky politická situace. Musíme si uvědomit, že v zemích bývalé sovětského svazu či zemí s ním přízněných probíhala po pádu železné opony privatizace státního, resp. Obecního bytového fondu. Tato privatizace probíhala mnohdy za velmi výhodných podmínek. Jenom já sám v moment, kdy tyto řádky píšu, jsem situován v bytě, který naše rodina za velmi výhodných podmínek mohla v rámci privatizace pořídit a jsem si jistý, že kdyby privatizace nebylo, tak bychom žádné vlastní bydlení neměli. Takovouto příležitost lidé z vyspělých zemí na západě prostě nedostali, ale nemovitosti tam předtím, také nikdo neznárodňoval.¹⁶

Základní myšlenkou nájemního bydlení spočívá v pronájmu bytových či nebytových prostor pronajímatelem nájemci za měsíční poplatek neboli nájemné čili jak říká občanská zákoník nájem spočívá v tom, že „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné*“.¹⁷ V této práci se budeme zabývat především pronájmem bytových prostor čili nájemním bydlením.

¹⁵ KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání. Praha: Ekospol, 2014. Praktik (Leges). s 11. ISBN 978-80-260-7247-8.

¹⁶ KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání. Praha: Ekospol, 2014. Praktik (Leges). s 11-13. ISBN 978-80-260-7247-8.

¹⁷ Občanský zákoník. In: Sbirka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

Nájem bytu a domu náleží do oblasti relativních majetkových práv, konkrétně závazků z právních jednání. Tradičním důvodem vzniku nájmu je právní jednání, respektive smlouva.¹⁸ Podstatným a charakteristickým znakem nájemní smlouvy je úplatnost, což znamená, že nájemce je za užívání nemovitosti povinen hradit pronajímateli již zmíněné nájemné. V případě, kdyby pronajímatel nechal k užívání byt jiné osobě, aniž by za to platbu za toto užívání požadoval, tak tím pádem se by se nejednalo o smlouvu nájemní, ale o smlouvu o výpůjčce dle občanského zákoníku.

Dále je od nájemní smlouvy třeba také odlišovat smlouvu podnájemní, neboť podnájem je vztah, kdy pronajímatel pronajme byt nájemci a nájemce následně pronajme byt další osobě. Tento druh bydlení neboli podnájem na rozdíl od samotného nájmu není chráněn zákonem. V podnájemní smlouvě lze sjednat výpovědní důvody, ale i tak výpovědní lhůtu nebo i důvody k odstoupení od smlouvy odlišně, než je tomu u nájemní smlouvy. Všeobecně platí, že jestliže není přímo v podnájemní smlouvě určeno nebo stanoveno jinak, lze podnájem vypovědět i bez uvedení důvodů. Podnájem zaniká vždy nejpozději se zánikem originální nájemní smlouvy, kterou mezi sebou sepsali pronajímatel a nájemce, nebo uplynutím doby, na kterou byl podnájem sjednán.

3.3.2 Historie nájemního bydlení

Tato část realitního trhu má v České republice dlouholetou historii, za počátek tohoto druhu bydlení můžeme považovat rok 1918. V tomto roce se díky poválečnému stavu vytvořil nedostatek bytů, který nebyl vytvořen čistě jen válečným konfliktem v podobě první světové války, ale i také kvůli zvyšujícím se nákladům. Během výstavby nových domů a bytů se stavěli i byty s menšími rozměry, které měli sloužit k užíváním sociální slabším rodinám. Nájemné bylo v té době regulované, ale samozřejmě byly výjimky pro obyvatele nadprůměrnými či vyššími příjmy.¹⁹

¹⁸ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). s 1. ISBN 978-807-4788-376.

¹⁹ POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. s 73. ISBN 8086929035.

3.3.3 Vznik nájmu

Nájem je právní vztah, jenž vznikne především na základně písemné smlouvy mezi vlastníkem nemovitosti a nájemníkem. Jsou však i právní důvody, kterými může vzniknout právo k nájmu k bytu, avšak tyto důvody nejsou tak časté, a proto si o nich povídat nebudeme.

3.3.4 Nájemní smlouva

Nájemní smlouva je listina, uzavřená mezi vlastníkem nemovitosti a nájemcem. Smlouvu je potřeba vyhotovit v písemné podobě a měla by obsahovat určité informace a náležitosti.

Hovoříme především o vymezení příslušenství, délka nájemní smlouvy, označení předmětu nájmu, číslo domu, umístění bytu v prostorách domu, ulice, obce, popřípadě město, v kterém se předmět nájmu nachází. Důležité je také uvést počet místností, stav domu, popřípadě bytu, nájemné a jeho výši, způsob placení nájemného, okolnosti, za jakých vlastník nemovitosti může zvýšit výši nájemného za předmět nájmu a také nesmíme zapomenout na ukončení nájmu a jeho podrobnosti. Bez uvedení těchto základních informací je nájemní smlouva, bohužel neplatná.

Jestliže nebyla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, nemá pronajímatel nebo vlastník nemovitosti právo cokoliv vůči nájemci namítat a prohlašovat smlouvu za neplatnou.

Podle zákona § 2205 nájemní smlouva zavazuje pronajímatele: „

- a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,*
- b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,*
- c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. „²⁰*

3.3.5 Nájemní smlouva na dobu určitou

Smlouva na dobu určitou, jak již z názvu jde poznat, je nájemní smlouva, která má jasně definovanou dobu nájemní smlouvy. Samotná doba určitá však může být vyjádřena několika

²⁰ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

způsoby, jako například od 1.1.2024 do 31.12.2024. K nájemní smlouvě na dobu určitou se váží další předpisy a skutečnost, které budou níže popsány.

Ukončení nájemní smlouvy na dobu určitou nastává uplynutím sjednané doby v nájemní smlouvě anebo písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Je zde i možnost ukončení nájemní smlouvy na dobu určitou z důvodů stanovených v zákoně.

Za okolností, kdy byl nájem bytu na dobu určitou sjednán na dobu delší než 10 let, lze po uplynutí deseti let od vzniku nájmu, domáhat se jeho zrušení dle zákona § 2000 odst. 1 „*Byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána*“.²¹

3.3.6 Nájemní smlouva na dobu neurčitou

Mezi nájemní smlouvou na dobu neurčitou a nájemní smlouvou na dobu určitou nejsou žádné velké rozdíly, avšak ten rozdíl největší spočívá v tom, že ve smlouvě na dobu neurčitou není uvedena doba nájmu. V praxi se přímo v smlouvě tohoto typu prohlašuje, že se jedná o smlouvu na dobu neurčitou.

Dalším velkým rozdílem mezi těmito smlouvami je způsob jejich ukončení. Jak už bylo zmíněno jedním ze způsobů ukončení smlouvy na dobu určitou je uplynutí doby sjednané v nájemní smlouvě. Pokud však sjednaná doba nájmu ve smlouvě není a jedná se tím pádem o smlouvu dobu neurčitou, nemůžeme tímto způsobem smlouvu ukončit. Smlouvu na dobu neurčitou můžeme ukončit především jenom písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí. V zákoně se ohledně této problematiky můžeme obrátit na zákon § 2231 odst. 1 „*Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, jedná-li se o věc nemovitou, je tříměsíční*“.²² A zákon

²¹ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

²² Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

§ 2231 odst. 2 *Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby*“.²³.

3.3.7 Náležitosti nájemní smlouvy – označení bytu

Ze všech náležitostí, které by nájemní smlouva měla obsahovat je označení bytu asi tou nejdůležitější, neboť zde přesně identifikujeme, co bude předmětem nájmu. Nejvíce přesná identifikace lze provést s pomocí Katastru nemovitostí, a to konkrétně pomocí informací uvedených na listu vlastnictví konkrétní bytové jednotky např. Číslo bytové jednotky, popisné číslo domu, obec. Dále se uvádí i informace, které i informace jako je podlaží, na které je daná bytová jednotka situována, počet místností a dále i výměra bytu.

Jestliže se byt či bytová jednotka nalézá v domě, kde nejsou jasně a zřetelně vymezeny jednotlivé bytové jednotky a prostory a nejsou tak popsány na listu vlastnictví příslušné nemovitosti, tak následně musí být byt nebo bytová jednotka popsána tak, aby jí bylo možné v rámci celého bytového domu identifikovat např. Pomocí plánu podlaží s jasným vyznačením bytové jednotky.

3.3.8 Náležitosti nájemní smlouvy – příslušenství

Jediným, a i tím nejdůležitějším cílem popisu bytu a jeho příslušenství je jednoznačná, a i přesná identifikace předmětu nájmu. Pokud se jedná o příslušenství bytové jednotky, které je součástí bytu, nemusíme ho ve smlouvě dále popisovat, neboť se má za to, že je součástí nájmu. Pakliže se příslušenství bytu nachází mimo prostor bytové jednotky např. Na chodbě bytového domu, ve sklepě anebo úplně mimo prostory bytového domu, musíme příslušenství popsat tak, aby ho bylo možné jednoznačně lokalizovat a nalézt kde je toho příslušenství situováno. Pokud toto neuděláme a příslušenství, které se nachází mimo prostory bytové jednotky nepopíšeme, neznamená to, že by nájemní smlouva nebyla platná a však toho příslušenství není součástí předmětu nájmu.

²³ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

3.3.9 Náležitosti nájemní smlouvy – rozsah užívání

V obsahu nájemní smlouvy mezi nájemcem a pronajímatelem nesmí chybět i určení rozsahu užívání. Rozsah užívání můžeme omezit například počtem osob, které budou v bytové jednotce bydlet anebo časem či způsobem užití. V případě, že nájemní smlouva neobsahuje omezení rozsahu užití je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu neomezeně, avšak jeho užívání musí být v souladu se zákonem § 2213 „*Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné*“.²⁴

Užíváním se nepovažuje pouze bydlení v bytové jednotce, ale znamená to i péči o takovou bytovou jednotku § 2214 „*Nájemce oznámí pronajímateli, že věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl*“.²⁵

Dalším prvek, které se omezení užívání bytu týká, je umístění sídla právnické osoby v bytě anebo podnikání v bytě. Tuto problematiku je doporučeno řešit v nájemní smlouvě. Pokud to v nájemní smlouvě nalézt nemůžeme zákon hovoří takto: § 2255 (1) „*Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou*“.²⁶, (2) „*Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat*“.²⁷

V neposlední řadě je zde důležité zmínit chování zvířat v bytové jednotce nebo předmětu nájmu. Tato problematika je také vhodná řešit v nájemní smlouvě, pokud tomu tak není zákon hovoří takto § 2258 „*Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli*“.²⁸

²⁴ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

²⁵ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

²⁶ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

²⁷ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

²⁸ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

3.3.10 Náležitosti nájemní smlouvy – nájemné a jeho výše

Výše nájemného je náležitostí nájemní smlouvy. Nájemné je cena za užívání bytu § 2246 odst. 1 „*Strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc*“.²⁹ Jednou z základních a pravděpodobně i tou nejdůležitější povinností jenž je nájemce zavázán je platit měsíční nájemné, a to i platbami za užívání bytu. V případě, že by nájemní smlouva neobsahovala výši nájemného zákon hovoří takto, § 2246 odst. 2

„Nejednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek“.³⁰

3.3.11 Náležitosti nájemní smlouvy – zvyšování nájemného

Jak už tomu bývá zvykem, všechny věci se postupně zdražují a výjimkou není ani nájemné. Zvyšování nájemného by mělo být obsahem nájemní smlouvy, pokud tomu tak není zákon hovoří takto, § 2249 odst. 1. „*Nejednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží*“.³¹ Tento zákon nám jasně sděluje, že pronajímatel navrhne zvýšení nájemného nájemci. Avšak nájemce nemusí souhlasit, pokud se tomu tak stane anebo dokonce nájemce vůbec nesdělí svůj názor pronajímateli v písemné podobě, tak posléze se zde znovu musíme se obrátit na občanský zákoník § 2249 odst. 3 „*Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu*

²⁹ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

³⁰ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

³¹ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

soudu“.³² Avšak jít k soudu je velmi finančně náročné pro obě strany a celková částka, kterou bude muset nájemce uhradit, může být mnohonásobně větší, než kdyby přistoupil zvýšení nájemného.

Již zde bylo jednou zmíněno, že pronajímatel bytové jednotky či předmětu nájmu může navrhnout zvýšení nájmu, avšak nájemce může navrhnout přesný opak tohoto, a to je snížení nájmu § 2249 odst. 4 „*Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 1 až 3 obdobně*“.³³ Avšak i toto by se jen zřídká obešla bez soudního procesu, který by ideální výši nájemného určil.

Další možný způsob, který může pronajímatel bytové jednotky využít pro zvýšení nájemného od nájemce, je rekonstrukce neboli zvýšení hodnoty předmětu nájmu a tím trvalé zlepšení užitné hodnoty pronajatého bytu či domu podle zákona § 2250 odst. 1 „*Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce*“.³⁴ Pokud však pronajímatel a nájemce nenaleznou schodu na zvýšení nájemného po rekonstrukci, tak na to myslí zákon § 2250 odst. 2 „*Nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů; má se za to, že náklady byly vynaloženy účelně. K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží*“.³⁵

Jedním a pravděpodobně tím nejvíce využívaným způsobem, jak zvýšit nájem je zvýšení nájemného pomocí inflační doložky. Zákon, § 2248 „*Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného*“,³⁶ nám zmiňuje o možnosti stran se vyjednat každoroční zvýšení nájemného, ale podle čeho se zvýšení nájemného bude určovat? Podle již zmíněné inflační doložky. Každý rok Český statistický úřad poskytne údaje o meziroční inflaci a podle tohoto

³² Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

³³ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

³⁴ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

³⁵ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

³⁶ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

údaje se nájemné bude navyšovat. V roce 2023 činila inflace přes 10 % a tak někteří pronajímatelé poskytly nájemcům i slevu.

3.3.12 Konec nájemní smlouvy

U nájemní smlouvy na dobu určitou je konec nájmu v případě doběhnutí sjednané doby nájmu a u nájemní smlouvy na do neurčitou je možné nájem ukončit buď dohodou anebo výpovědí, která však musí být písemně zaslaná. Výpověď či dohoda platí i u nájemní smlouvy na dobu určitou.

Pokud se tedy nájemník a pronajímatel dohodli na ukončení nájmu, tak běží výpovědní lhůta. Více o výpovědní lhůtě a výpovědi nám zmiňuje zákon § 2286 odst. 1 „*Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně*“.³⁷ Je důležité si uvědomit, že výpověď, jak nám předešlý zákon zmínil musí být písemnou formou, jinak se považuje za neplatnou. Další velmi důležitým specifikem, které výpověď musí obsahovat a to především, když ji zaslal pronajímatelem nájemci, jsou práva nájemce § 2286 odst. 2 „*Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná*“.³⁸ Další velmi důležitá informace co výpověď musí obsahovat je důvod § 2310 odst. 1 „*Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná*“.³⁹ Celý výčet důvodů, kvůli kterým lze nájemní smlouvu vypovědět nám poví zákon § 2288 odst. 1

„Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,*
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,*
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo*

³⁷ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

³⁸ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

³⁹ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.⁴⁰

Odst. 2 *Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že*

*a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno, b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.*⁴¹

Odst. 3. *Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavcích 1 a 2, uvede výpovědní důvod ve výpovědi*“.⁴²

Poté co nájemce nebo pronajímatel zašlou výpověď písemnou formou a zároveň výpověď obsahuje všechny informace, co výpověď obsahovat má, následuje výpovědní lhůta či doba. Výpovědní doba je u nájmu na dobu určitou a u dobu neurčitou stejná viz. zákon § 2231 odst. 1 „*Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, jedná-li se o věc nemovitou, je tříměsíční*“⁴³ a zákon § 2310 odst. 2 „*Výpovědní doba je tříměsíční*“.⁴⁴ Další velmi důležitou informací pro pronajímatele a nájemce je, kdy začíná výpovědní doba? Ani v téhle otázce na nás zákon nemyslel, a tak se můžeme obrátit na zákon § 2286 odst. 1 „*Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně*“.⁴⁵ Po celou dobu výpovědní doby však nájemce platí nájem, neboť ukončení nájmu je platné až po ukončení nájemní doby/lhůty. U výpovědní lhůty je důležité zmínit, že existují i výjimky, kdy výpovědní lhůta není žádná. O této problematice pojedná zákon § 2291 odst. 1 „*Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od*

⁴⁰ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁴¹ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁴² Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁴³ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁴⁴ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁴⁵ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

skončení nájmu“.⁴⁶ Odst. 2 „Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno“.⁴⁷

Poté co doběhne výpovědní lhůta by správně mělo následovat předání předmětu nájmu do rukou pronajímatele více nám o tom poví zákon § 2292 „Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned“.⁴⁸ Pokud předání bytu proběhne hladce, tak pronajímatel vrátí nájemci sjednanou kauci, pokud byla obsahem nájemní smlouvy. Avšak i když se to nestává moc často, se nájemce rozhodne bydlet v předmětu nájmu i po ukončení nájemní smlouvy. V tento moment, pokud se pronajímatel chce řídit zákonem, musí nájemce vyzvat podle občanského zákoníku, aby byt opustil více § 2285 „Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tři měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu“.⁴⁹ Avšak pokud nájemce neplatí nájem a nájemní smlouva už pozbyla platnosti a nájemník v předmětu nájmu dále bydlí, je pro pronajímatele velmi těžké se zákonem řídit. Mnoho pronajímatelů má sjednanou hypotéku, kterou každý měsíc musí platit. A kdyby se řídili podle zákona a vyzvali nájemce, aby byt opustil, tak by následoval soud. Soud sám o sobě je velmi finančně náročná záležitost, protože se musí platit poplatky za správní řízení, a to ani nemluvě o advokátech, kteří se účtují okolo 3000 Kč na hodinu. Než soud začne a následně i rozhodne, aby byl nájemce z bytu vyklizen může uplynout klidně i rok a tím pádem se vydaje za hypotéku, právníky a soud můžou nakupit a pokud nájemník neplatí již teď je velmi pravděpodobné, že ani když mu to nařídí soud z něho pronajímatel nic nedostane, takže asi tou nejrychlejší a nejjednodušší variantou je vyměnit zámek, avšak toto nemohu doporučit, neboť to není zákonně legální varianta.

⁴⁶ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁴⁷ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁴⁸ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁴⁹ Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

3.4 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele neboli smluvních stran v nájemním vztahu jsou upravena pomocí občanského zákoníku. Jde o velmi širokou a pestrou škálu povinností. Avšak ne všechny tyto povinnosti a práva musí nastat, ale i když je u některých těchto povinností a práv velmi nepravděpodobné, že nastanou, tak na ně zákon myslí a je důležité, aby se jimi pronajímatel a nájemce řádně řídili, neboť pokud by se vztah mezi pronajímatelem a nájemce dostal do potíží, které by mohl vyřešit jen soud, tak by strany, které se neřídili podle zákona, mohly být penalizovány.

Práva a povinnosti jsou závazná a není možné se od jejich přesného znění příliš odchylovat, tak zákon ovšem nevylučuje jejich úpravu v nájemní smlouvě, avšak pouze v rámci zákona. Pokud by se práva a povinnosti pronajímatele a nájemce v nájemní smlouvě až příliš moc lišili od občanského zákoníku, tak by musel rozhodnout až soud a platnosti nájemní smlouvy.

3.4.1 Práva a povinnosti pronajímatele

Základní práva a povinnosti můžeme nalézt především v občanském zákoníku, a to konkrétně v zákonech § 2255 až § 2258. Mezi tu nejzákladnější a asi i nejdůležitější povinností pronajímatele je podle zákona § 2257 odst. 1 „*Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání*“.⁵⁰ Avšak zákon § 2257 nám nezmiňuje, že pronajímatel by měl byt i předat ve stavu způsobilém k užívání, i toto patří mezi jeho povinnosti.

V minulém odstavci jsme hovořili o způsobilosti a už jsem právně nedefinoval, co tato způsobilost znamená. Způsobilost můžeme rozdělit na právní a reálnou neboli faktickou. Mezi tu faktickou způsobilost k řádnému užívání bytu se řadí funkční příslušenství k bytu. Dále se mezi to řadí i hygienické podmínky a celkový vizuální a estetický stav bytu. Právní způsobilost se rozumí, splněním všech podmínek, které pronajímateli ukládá zákon.

Další právem, v tomhle případě spíše povinností je, že pronajímatel zajistí nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu. Tato povinnost znamená, že pronajímatel musí udržovat byt ve již zmiňovaném stavu způsobilém k užívání a to tím, že provádí řádnou údržbu předmětu

⁵⁰ Občanský zákoník. In: Sbirka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

nájmu a také poskytuje služby spjaté s užíváním předmětu nájmu.⁵¹ I když se jedná o povinnosti, které náleží pronajímateli, musí mu s tím nájemce poskytnout veškerou součinnost, aby pronajímatel mohl tyto povinnosti náležitě plnit. Jedním z důležitých příkladů toho, jak nájemce může pronajímateli v plnění jeho povinností pomoci je včasné informování pronajímatele o nutnosti oprav a popřípadě další nutné údržbě v předmětu nájmu. Aby však mohl pronajímatel svoji povinnost udržet předmět nájmu, v stavu způsobilém užívání, udržet, musí mu nájemce do předmětu nájmu umožnit přístup, aby oprava či údržba mohla vůbec proběhnout. Pokud by nájemce pronajímateli ani závadu na předmětu nájmu neoznámil, tak zákon hovoří takto § 2265 odst. 3 „*Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného*“.⁵²

Pokud by však nájemce oznámil závadu na předmětu nájmu, avšak pronajímatel by závadu neodstranil ani v dodatečné lhůtě. Má nájemce podle zákona § 2266 právo na výpověď bez výpovědní doby, avšak toho tato skutečnost musí po OZ představovat hrubé porušení povinností pronajímatele. Dále má nájemce možnost si tyto závady v předmětu nájmu opravit na svoje vlastní náklady a požadovat po pronajímateli odškodnění. Právo na náhradu těchto nákladů na opravu, ale musí nájemce po pronajímateli požadovat bez zbytečných odkladů, neboť nájemcovo právo na odškodnění zaniká, pokud se nájemce se svou žádostí o proplacení nákladů neozve pronajímateli po dobu 6 měsíců od provedení nutný oprav.

K tomuto tématu je důležité i zmínit, co že jsou ty drobné opravy bytu, neboť podle zákona za tyto opravy ručí nájemce. Pojem je definován zákonem § 3 jako „*Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů*“.⁵³

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

⁵¹ TARABA, Milan a VESELÁ, Lenka. Rádce nájemníka bytu. 8., zcela přepracované vydání. Právo pro každého (Grada). Praha: Grada, 2015. 42 s. ISBN 978-80-247-5030-9.

⁵² Občanský zákoník. In: Sběrka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁵³ Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. In: Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308>

- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h)“.⁵⁴

⁵⁴ Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. In: Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308>

3.4.2 Práva a povinnosti nájemce

Práva a povinnosti, kterými disponuje nájemce jsou stejně jako je tomu i u pronajímatele uvedena v občanském zákoníku. Jedním ze základních práv nájemce je, že může užívat on i osoby se kterými domácnost sdílí, byt nebo předmět nájmu a dále společné prostory a zařízení domu.

Avšak i když nájemce má právo užívání předmětu nájmu, zákon § 2213 OZ nám jasně zmiňuje i jeho základní povinnost „*Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné*“.⁵⁵ Tento zákon z občanského zákoníku nám říká, že nájemce musí byt užívat, a i bytové příslušenství v souladu s tím, k čemu je určen. Dále musí o byt pečovat, a i o zařízení bytu s náležitou péčí. Nájemce stejně jak i pronajímatel, musí dbát příslušných předpisů a zákonů.

S tím, jak nájemce o byt musí pečovat se váže již zmíněná oznamovací povinnost nájemce o potřebných či nutných opravách, které by měl hradit pronajímatel. Další již zmíněnou povinností je umožnění pronajímateli tyto opravy provést. Nájemce je povinen dovolit pronajímateli anebo osobě pronajímatelem pověřenou vstoupit do předmětu nájmu po předchozí výzvě v písemné podobě z důvodu údržby anebo instalaci zařízení pro regulaci a měření tepla a teplé, studené vody anebo i odečtu neměřených hodnot. Pronajímatel nemovitosti může provádět kontroly předmětu nájmu pouze na základě dohody s nájemcem.

Podle zákony § 2219 „*Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení*“.⁵⁶ Pronajímatel má podle občanského zákoníků právo na prohlídku předmětu nájmu po domluvě s pronajímatelem, jak již zmínil občanský zákoník. Pravidla, a hlavně v jakém časovém rozmezí by tyto kontroly měli být by mělo být součástí nájemní smlouvy. Pravidla kontroly by měla být součástí nájemní smlouvy hlavně proto, aby se pronajímatel vyhnul nevhodnému provádění kontrol např. V pozdních večerních hodinách. Pronajímatel předmětu nájmu může kontrolu nemovitosti provádět sám anebo za přítomnosti odborníka, které si přizve. Popřípadě může kontrolu předmětu nájmu provádět pronajímatelem

⁵⁵ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁵⁶ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

pověřená osoba, praxi to bývá především nějaká firma či agentura, co se zaměřuje na správu nemovitostí. Pokud by nastalo, že by se pronajímatel a nájemce ocitli v situaci, kdy by nenalezli schodu ohledně pravidel a času kontrol, může pronajímatel požádat soud, aby rozhodl. V praxi se toto děje velmi málo neboť jak už jsem v textu této práci zmínil, soudy jsou velmi nákladnou záležitostí, a proto je pro pronajímatele lepší a levnější najít si nájemníka, který přijme jeho požadavky a podmínky ohledně kontrol.

Další velmi důležitou povinností, kterou je nájemce zavázán je oznámení změny počtu osob, které se v předmětu nájmu nachází. Zákon § 2272 nám poví více „*Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost*“.⁵⁷ Nájemce, jak již zmíněný zákon musí oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě. Pokud by tak tedy neučinil do lhůty dvou měsíců, tak by závažně porušil svoji povinnost nájemce, a to by mohlo skončit až výpovědí z nájmu. Nájemce by měl skutečnost a zvýšení počtu osob oznámit pronajímateli nejlépe v písemné podobě a mělo by zde být popsáno jméno a příjmení, datum narození osoby, která bude nebo už i dokonce předmět nájmu sdílí. Povinnost nájemce oznámit pronajímateli skutečnost o zvýšení počtu osob slouží k tomu, aby pronajímatel měl ekonomický přehled o nastavení výše záloh za energie a dalších služeb spojených s užíváním bytu.

Další z povinností nájemce je opravit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on sám anebo osoby s nájemcem spolubydlící, více nám poví zákon § 2267 „*Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel*“.⁵⁸ Za poškození můžeme brát jakoukoliv závadu na předmětu nájmu, které v podstatě snižuje jeho tržní neboli majetkovou hodnotu. V praxi si to můžeme představit například v situaci, když nájemce uspořádá v bytě nebo předmětu nájmu oslavu či party. Výsledkem této oslavy může být rozbitá kuchyňská linka, nefunkční záchod a například i rozbitá okna. Kdyby chtěl pronajímatel byt v tomto stavu prodat či pronajmout, tak by z prodeje utržil nižší částku, než kdyby byl byt či předmět nájmu ve stavu před oslavou. A u nájmu by mu trvalo velmi dlouhou dobu, pokud by někoho našel a kdyby někoho našel, tak by musel slevit na nájemném, protože kdo by chtěl bydlet v bytě s rozbitým oknem. U těchto poškozeních

⁵⁷ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁵⁸ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

a závad je pro pronajímatele doporučením si byt či předmět nájmu před předáním nájemci vyfotit a dále zdokumentovat, neboť kdyby došlo kvůli na nejhorší a poškození a jiné závady předmětu nájmu způsobené nájemcem by projednával soud, tak ať má důkaz jak byt či předmět nájmu vypadal před nastěhováním nájemce. Další důležitou informací je, že pokud by nájemce poškození a jiné závady, co v bytě či předmětu nájmu hradit nechtěl, tak může pronajímatel náklady na opravu těchto závad strhnout z vratné kauce.

V neposlední řadě je důležité zmínit i stavební či jiné úpravy prováděné nájemce v předmětu nájmu, neboť jakékoliv stavební úpravy nájemce v předmětu nájmu musí být schváleny nájemcem. V praxi samozřejmě nemluvím o tom, že si nájemce koupí novou mikrovlnou troubu anebo, že si koupí novou ledničku. Hovoříme především o úpravách typu jako, zbourání zdi či její přistavění, v koupelně, kde je sprchový kout, postavení vany atd. Avšak i na tyto možné situace poslanci mysleli, a tak je v jmenovali v občanském zákoníku a my se na ně zase můžeme obrátit § 2220 odst.1 *„Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení“*.⁵⁹ Poslanci mysleli i na situaci, pokud by nájemce stavební úpravy v bytě či předmětu nájmu udělal, a i bez jakéhokoliv souhlase pronajímatele Více zákon § 2220 odst. 2 *„Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby“*.⁶⁰ Pokud by tedy nájemce byt či předmět nájmu do původního stavu nedal, může být jeho nájem ukončen bez výpovědní lhůty. V praxi by tato skutečnost následovala i nevrácením vratné kauce, kterou nájemce složil na účet pronajímatele při vzniku nájmu a podepsání nájemní smlouvy.

Další velmi důležitou povinností je již zmíněné nájemné, které musí nájemce každý měsíc platit. O výše nájemného musí pojednávat nájemní smlouva a pokud by o něm v nájemní smlouvě nebylo zmínky, tak musí nájemce platit nájemné v obvyklé výši v lokalitě, kde se nachází. Zákon hovoří o tom, že nájemné se platí měsíčně pozadu viz. Zákon § 2218 *„Nájemné se platí*

⁵⁹ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁶⁰ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

měsíčně pozadu“.⁶¹ V praxi to bývá, ale naopak. Nájemné se platí dopředu a například moje máma, když měla svůj první nájemní byt, platila nájemné dokonce o 3 měsíce dopředu. Podle mého názoru byli 3 měsíce dosti vhodnou volbu z pohledu pronajímateli, neboť když nájemce 3 měsíce neplatí, tak může pronajímatel požádat soud, aby tuto skutečnost řešil. Samozřejmě v praxi toto není moc reálné, aby nájemce platil tři nájem dopředu, protože by platil sumu okolo sta tisíc, aby se do předmětu nájmu vůbec nastěhoval. Vznik nájmu není pro nájemce vůbec ekonomicky přívětivá situace, neboť je zde hodně výdajů, které musí zaplatit. Ale o tom si povíme v následující kapitole.

3.5 Vznik nájmu a jeho ekonomická stránka z pohledu nájemce

Jak už asi každému z nás může být jasné, nájemné není jediný výdaj, které nájemce musí platit, pokud chce v předmětu nájmu bydlet. V praxi, pokud potenciální nájemce hledá byt, který by si rád pronajal, tak se koukne na internet, a to konkrétně na stránky jako sreality, bezrealitky anebo část webu idnes, určena k inzerci nemovitostí, reality.idnes.cz. Pokud teda nájemce našel byt či dům, který by se mu líbil, vyplní formulář na těchto stránkách a odešle ho. Údaje, které náš potenciální nájemce do formuláře vyplnil, nejdou rovnou do rukou pronajímatele. Pronajímatelé v dnešní době volí spíše realitní kanceláře, aby nájemce našli. A proto se údaje dostanou do rukou realitní kanceláře zvolené pronajímatele či majitelem nemovitosti.

Mezi ty nejznámější realitní kanceláře působící v České republice se nepochybně řadí RE/MAX a MM reality, ale o fungování realitních kanceláří a způsobu, jakým o ni přispívají či nepřispívají na trhu s bydlením si povíme v jiné kapitole.

Dalším krokem v procesu vzniku nájemního bydlení je prohlídka nemovitosti nájemce. V praxi tedy našeho potenciálního nájemce kontaktuje realitní makléř, který má na starosti inzerci nájemcem vybranou nemovitost. Realitní makléř našeho potenciálního nájemce kontaktuje. V drtivé většině příkladů, tento první kontakt mezi realitním makléřem a nájemcem je skrze telefonní hovor. V tom to prvotním hovoru mezi realitním makléřem a naším potenciálním nájemcem si makléř ověří, jestli na sebe náš nájemce nechal správné údaje a poté s ním domluví

⁶¹ Občanský zákoník. In: Sbirka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

prohlídku nemovitosti. Realitní makléř se našemu potenciaálnímu nájemci ozve většinou hned druhý den, poté co zadal údaje do formuláře na inzertním webu s nemovitostmi.

Dalším krokem v procesu našeho potenciaálního nájemce je se dostavit na domluvenou prohlídku nemovitosti s realitním makléřem. Prohlídka nemovitosti, kterou si chce náš potenciaální nájemce pronajmout je velmi důležitá, neboť nikdo nechce koupit zajíce v pytli. Realitní makléři většinou jejich inzerovanou nemovitost chtějí ukázat v nejlepším světle, a tak na fotkách třeba není vidět, že se byt či dům nachází ve špatné části města anebo že je v byt ve špatném stavu.

Poté co si náš potenciaální nájemce prohlédl nemovitosti a líbí se mu, a i z ekonomického hlediska je pro něj inzerovaná nájemní nemovitost dobrou volbou, kontaktuje makléře. Makléř může připravit rezervační smlouvu, aby bylo jisté, že si náš potenciaální nájemce byt opravdu pronajme. Tato rezervační smlouva je spíše viděna u nemovitostí, které se neinzerují k pronájmu, ale k prodeji. Avšak i když se jedná o nemovitost inzerovanou k nájmu se s rezervační smlouvou můžeme setkat. Pomocí rezervační smlouvy si v podstatě realitní makléř může pojistit, že dostane zaplacen. Součástí rezervační smlouvy je i rezervační poplatek. Tento poplatek je v podstatě suma peněz, která bude putovat do ruka realitní kanceláře jako odměna za inzerci a prodej. Tato suma peněz se dále v realitní kanceláři dělí podle interních předpisů na sumu, která zůstane realitní kanceláři a sumu, která poputuje realitnímu makléři jako jeho odměna. Rezervační smlouva, a i samotné nájemné nemusí být fixní záležitost. Všechny věci se dají domluvit. Tím myslím, že nabízené nájemné nemusí být pevné. Například když máme lokalitu, které není úplně z pohledu nájemním bydlení atraktivní, Ústní nad Labem, může se potenciaální nájemce o výši nájemného pokusit s realitní kanceláři a pronajímatele vyjednávat. Toto samozřejmě neplatí pro lokality z pohledu nájemního bydlení atraktivní, Praha. Další věc, o kterou může svést náš potenciaální nájemce boj skrze vyjednávání je délka rezervační smlouvy a popřípadě i sankce.

Řekněme, že náš potenciaální nájemce má o byt inzerovaný realitní kanceláři opravdu zájem. Zaplatí realitní kanceláři rezervační poplatek či odměnu realitní kanceláři. Tento poplatek je u nemovitostí inzerovaných k pronájmu v drtivé většině ve výši jednoho měsíčního nájmu. Když řekneme, že jeden měsíční nájem bude 15 tisíc korun, tak nám výdaje naše potenciaálního nájemce narostou už na tuto výši. Dále musí náš potenciaální nájemce složit měsíční nájem s

poplatky za užívání bytu, protože se nájem platí dopředu. Tím pádem už náš nájemce platí 15 tisíc korun realitní kanceláři, dalších 15 tisíc korun pronajímateli, jako nájemné a k tomu můžeme připočítat další platbu ve výši např. 3500 korun jako poplatky za užívání bytu. Takže náš potencionální nájemce v jednoho vybraném bytě stále ještě nebydlí, teprve podepsal nájemní smlouvu a už musel zaplatit 33 500 Kč. Někdo by mohl navrhnout, že tato částka je velmi vysoká. Bohužel ale není konečná, protože další výdaj, který na našeho potencionálního nájemce čeká je vratná kauce. Tato kauce může být zhruba od 10 tisíc korun až po třeba 40 tisíc korun, u vratné kauce záleží především na stavu, velikosti a lokalitě umístění dané nemovitosti. Řekněme tedy, že náš nájemce se vyhlédl byt, který byl zrovna zrekonstruován, a tak pronajímatel požaduje kauci ve výši 25 000 tisíc korun, což výdaje našeho potencionálního nájemce posouvá už na 58 500 Kč, a to v bytě stále nebydlí.

Další krokem našeho potencionální nájemce, když podepsal nájemní smlouvy, zaplatil odměnu realitní kanceláři, složil měsíční nájem i s poplatky, a i s kaucí na účet pronajímatele, je samotné stěhování. Stěhování nemusí nájemce stát ani korunu, pokud bydlí blízko jeho vybrané nemovitosti, ale i z dalších důvodů. Například naši rodinu, ale stěhování nepřišlo levně. Naše rodina se stěhovala z městské části Prahy 6 do Kralupy nad Vltavou. A stěhování nás stálo 15 tisíc korun, a to jsme ještě vybrali společnost, která zaměstnávala bývalé trestance a dávala jim druhou šanci. Řekněme tedy, že naše nájemce by stěhování stálo stejně a už celková částka nabobtná do výše 73 500 Kč.

Z tohoto lehkého reálné příkladu můžeme usoudit, že nájemní bydlení není zas tak ekonomicky jednoduchá varianta. A nájemce si musí pořádně propočítat, zda na byt, který se mu líbí má dostatečné finanční prostředky. A pokud nemá, může se poohlédnout po nemovitosti, která není v atraktivní lokalitě. Nemusí ani být v zas tak pěkné stavu, avšak je v cenové relaci nájemci přijatelnější.

3.6 Realitní makléř

Jak jsem již zmínil v předešlém odstavci, realitní makléř je v podstatě mezičlánek neboli zprostředkovatel mezi kupce a prodávajícím anebo potencionálním nájemce a pronajímatelem. S tím, že realitní makléř pracuje s enormní sumou peněz, tak je vázán právy, ale spíše povinnostmi, uvedenými v zákoně. A my si o těchto povinnostech blíže povíme. Kdyby někdo měl zájem o to stát se realitním makléřem, je důležité vědět, že v drtivé většině případů je

realitní makléř placen na základě provizí neboli dostane tolik peněz podle toho kolik toho prodá anebo pronajme. Takže když se vám, jako realitnímu makléři, nedaří a nic jste dlouho dobu neprodal anebo nepronajmul, tak jste v podstatě bez peněz. Rozhodně práce realitního makléře nemusí být špatná, neboť podle stránek RE/MAX ČR si jejich nejlepší realitní makléři vydělávají až 500 tis. Kč měsíčně. A jsou mnozí realitní makléři, kteří si budou vydělávat i miliony, možná i desítky milionů. Avšak tyto velmi dobře placené makléře očekávejte spíše v zahraničí, a to v New Yorku, Los Angeles a dalších velkých městech, kde nemovitosti, a to především ty luxusnější šplhají ve své valuaci až to pohádkových výšin. Já osobně bych to přirovnal k fotbalovému rčení “trenér je jenom tak dobrý, jako jeho tým”. Pro realitního makléře toto rčení, ale musíme trochu poupravit a to následovně “realitní makléř je tak bohatý, jako ceny jeho inzerovaných nemovitostí”. Člověk nepotřebuje být raketový inženýr či doktorand na MIT, aby si spočítal, že pokud prodá byt ve Šluknově za 1 200 000 Kč bude jeho provize rozhodně menší, než když prodá luxusní Pent house v Praze za 40 000 000 Kč. Avšak k tomu se váže i další věc. V Praze bude větší koncentrace realitních makléřů, protože se všichni snaží vydělat, co největší provize, ale také je zde největší koncentrace lidí. Tím pádem zde bude i největší zájem o koupi či pronájem nemovitosti. Za to realitní makléř ve Šluknově za svou práci miliony nevidí, ale zase může být jediný v okrese, kdo se realitním makléřem živí a tím pádem, také nemusí vyjít zkrátka.

Asi tu nejhlavnější věc, co musí realitní makléř na začátku udělat, je smlouva o zprostředkování. Tato smlouva je mezi prodávajícím či pronajímatelem a realitním makléřem a je to v podstatě smlouva o tom, že realitním makléř může danou nemovitost prodávat či hledat nájemníka. Samotné realitní zprostředkování, jak o tom zákon hovoří je § 3 odst. 1 „*Realitní zprostředkování zahrnuje vždy vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem*“.⁶² Samotné realitní zprostředkování podle zákona zahrnuje poskytnutí inzertních služeb, toto inzerování je, jak jsme si již upřesnili, prováděno nejčastěji na realitním webovém portálu sreality.cz. Dalším je posouzení stavu nemovitosti a vypracování cenové nabídky, tímto se nemyslím nic jiného než posouzení ceny, za jakou by se vaše nemovitost mohla prodat. Většina makléřů vám je schopná namluvit pohádky o tom, jak jsou schopni vám nemovitost prodat za velké sumy peněz, avšak ne vždy je tomu pravda. Dále zákon hovoří o zpracování

⁶² Zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). In: Sbirka zákonů č. 39/2020 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-39>

marketingu nemovitosti, to si můžeme také představit jako inzerci na realitní webu.⁶³ Další jsou prohlídky nemovité věci a zprostředkování právních služeb. Zprostředkování právních služeb si nepředstavuje, pod tím že samotný realitní makléř bude dělat smlouvy a právní úkony ohledně prodeje či pronájmu.⁶⁴ Realitní kanceláře mají vlastní právníky a ti připravují smlouvy anebo šablony smluv, ze kterých následně realitní makléři čerpají. A poslední dvě věci, o kterých zákon pojednává, jsou obstarání stavebně technické dokumentace a úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.⁶⁵

3.6.1 Prodej či pronájem nemovitosti bez realitního makléře

Jedna z nejdůležitějších informací, kterou zde chci zanechat je ta, že prodávat či snažit se byt či dům pronajmout, jde i bez pomoci realitního makléře. Pokud vlastníte nemovitost, kterou chcete prodat a nemovitost je v těsné blízkosti vašeho bydliště, tak je pro vás možné v bytě či domě, který se chystáte prodat, dělat prohlídky. Inzerce na realitním webu sreality.cz stojí zhruba 80 Kč na den, pokud se nemovitost snažíte prodat a okolo 50 Kč, pokud se nemovitost snažíte pronajmout. Asi tou největší nevýhodou, která na vás čeká, pokud se spojíte s realitním makléřem, je jeho provize. Provize realitní kanceláři se v praxi pohybuje mezi 3-5 procenty z ceny prodané nemovitosti. To znamená, že pokud vám makléř zprostředkuje prodej nemovitosti za cenu 3 300 000 Kč, tak jeho 5procentní provize bude činit 165 000 Kč a Vy teda z prodeje nemovitosti dostanete jenom částku sníženou o jeho provizi a ta je 3 135 000 Kč. A pokud nemovitosti vlastníte kratší dobu, než zákon určující osvobození od daně praví, tak suma, která vám přistane na účet bude ještě o 15 procent menší.

Asi tím největším důvodem, proč lidé vyhledávají pomoc realitního makléře je kromě vzdálenosti nemovitosti, kterou prodávají, od jejich bydliště, bude určitě jejich nevědomost a strach, že by je mohl někdo okrást či podvést. Avšak kdyby dali trošku času tomu, aby se o celém procesu prodeje nebo pronájmu dověděli více, tak by ušetřili hodně peněz a možná i času.

⁶³ Zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). In: Sbírka zákonů č. 39/2020 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-39>

⁶⁴ Zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). In: Sbírka zákonů č. 39/2020 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-39>

⁶⁵ Zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). In: Sbírka zákonů č. 39/2020 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-39>

U prodeje či pronájmu nemovitosti je asi nejvíce důležitá cena, za kterou můžete nemovitost prodat či pronajmout. Tuhle informaci dokážete zjistit samy, pomocí internetu. Jednoduše se podíváte na již zmíněné realitní weby například sreality, podíváte se na nemovitosti, které se prodávají ve lokalitě blízko polohy vaší nemovitosti a podle ceny. A podle toho, jestli jsou nemovitosti typově podobně té vaší nemovitosti například v m² či vybavením a i poloze, navolíte cenu, která si myslíte, že odpovídá cenovým poměrům v lokalitě vaší nemovitosti. Tento průzkum trhu je pravděpodobně vhodné provádět delší dobu, neboť pokud byt, který se velmi podobá tomu vašemu někdo prodává či pronajímá za určitou částku a tento byt je na realitním už delší dobu, je vhodnější uvažovat, že cena vašeho bytu bude menší. Tím chci říct, že pokud byste váš byt prodávali za cenu menší, tak byt prodáte či pronajmete pravděpodobně rychleji.

Po stanovení ceny je dalším krokem již zmiňovaná inzerce, v praxi se drtivá většina nemovitostí inzeruje na realitním webovém portálu sreality. Cena této inzerce zde již byla zmíněna. Pomocí inzerátu vás budou kontaktovat potenciální kupci či nájemci. Poté co vás kontaktují skrze inzertní portál, si s nimi domluvíte prohlídku. Pokud vše klapne a byt či nemovitost, kterou nabízíte se bude zájemcům líbit, většinou nastává licitování o ceně. Pokud nabízíte byt na pronájem, tak v praxi dohodování o ceně s potenciální pronajímatel řešit nemusíte. Pokud však nemovitost prodáváte, tak vás to nejspíš nemine. V praxi, pokud se nemovitost prodává, ji prodávající inzeruje za cenu, která je lehce přemrštěná. A je na kupci pokud, tuto cenu akceptuje anebo se jí pokusí snížit. V drtivé většině inzerující, a to jak samotný vlastník nemovitosti či realitní makléř s variantou slevy počítají.

Přeskočíme celý proces vyjednávají o ceně a vrhneme se rovnou na věci, které lidí odstrašují k prodeji či inzerci na pronájem bez realitní kanceláře. A to jsou především smlouvy a samotný právní proces prodeje či pronájmu. Na tuto problematiku existuje dosti jednoduchá odpověď, a to je právník. Pokud jste s prodávajícím či potenciálním nájemce již dohodnuty na ceně, jsou smlouvy dalším logickým krokem. Je samozřejmé, že si člověk můžeme smlouvy připravit sám, ale je jistější, pokud je připraví právník. Vyhotovení kupní či nájemní smlouvy u právníka se může pohybovat okolo 5-15 tisíc korun, ale máte zaručené, že smlouvy by měli být dobře, avšak je stále doporučenou si smlouvy zkontrolovat. Právník je jenom člověk a lidé dělají chyby. Pokud jsou smlouvy v pořádku, tak dalším krokem v prodeji nemovitosti, když ji prodáváte sám

je podepsání kupních smluv a tento krok v drtivé většině následuje složení dohodnuté částky kupce na advokátní účet. Tento proces se nazývá advokátní úchova. Advokát si za úschovu platí, avšak pokud jste prodávající, tak se nemusíte ničeho bát, neboť tento poplatek platí kupující. Cena advokátní úschovy se může lišit podle advokátních kanceláří, avšak v praxi se pohybuje někde pod jedním procentem z uložené částky. Zatím zde ale nezazněla, k čemu vlastně advokátní úchova slouží. Částka, kterou si mezi sebou kupující a prodávající dohodly se do advokátní úschovy dává po podpisu kupních smluv z důvodu jistoty a záruky. Peníze jsou u advokáta po dobu potřebnou, kterou katastrální úřad potřebuje k přepsání vlastníku nemovitosti na základě kupní smlouvy. V praxi to znamená, že pokud zápis do katastru proběhne bez problému, tak vy obdržíte vaši suma za nemovitost, po jeho vyhotovení. Tento zápis na katastru stojí 2000 Kč.

V minulém odstavci jsem především zmínil proces prodeje nemovitosti bez realitního makléře, a tak se jdeme zaměřit na proces pronájmu nemovitosti bez realitního makléře. Tento proces je v podstatě o hodně jednodušší než proces prodeje, neboť k němu potřebuje v podstatě jen dobré nájemní smlouvy. O ty by se nám měl znovu postarat právník. I když různé vzory nájemních smluv jsou na internetu k nalezení, jejich vyhotovení právníkem je doporučeno. Asi tím největším rozdílem mezi hledáním nájemníků s a bez realitní kanceláře je, že potenciální nájemní nemusi platit odměnu realitní kanceláři. Tím se jeho výdaje sníží a vy máte docela velkou výhodu, že si potenciální nájemník vybere vaši nájemní nemovitosti před ostatními, neboť cenu hraje důležitou roli ve všem.

3.7 Podnájem

Podnájem je jedna ze specifických částí nájemného bydlení, neboť podnájemce si nepronajímá byt od vlastníka nemovitosti nýbrž od nájemce, který již má byt pronajat nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a nájemce. Občanský zákoník hovoří o pod nájmu takto „*Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně*“.⁶⁶ Ustanovení § 2272 (1) nám říká, že „*Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil*

⁶⁶ Občanský zákoník. In: Sbirka zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

svou povinnost“.⁶⁷ Dále je určitě vhodné zmínit ustanovení § 2272 (2), které se zmiňuje o tom, že „Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma“.⁶⁸ V tomto ustanovení je důležité si povšimnout především části, ve které se občanský zákoník zmiňuje o osobě blízké, neboť občanský zákoník definuje osobu blízkou jako osobu příbuznou v přímé řadě, popřípadě manžela či sourozence, partnera, registrovaného partnera a dále i jiné osoby v poměru rodinném a nebo obdobném pokládající se za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, osoba druhá pociťovala jako újmu vlastní. Takže z občanského ze zákoníku jasně vyplývá, že osoba blízká v podstatě může být kdokoliv, kdo se vám slíbí. Tím pádem, pokud se nájemce dostane do finančních potíží, nemá nejmenší problém pronajmout část svého nájemního bytu cizí osobě, kterou však musí považovat za osobu blízkou, která se těžce definuje a tím pádem nemusí od pronajímatele dostat souhlas pro nastěhování této osoby do nájemního bytu. Avšak nájemce má vždy povinnost ohlásit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu vlastníkovu nemovitosti. Pokud toho neučiní ani do dvou měsíců. Považuje se to jako závažné porušení povinností, které může vést k ukončení nájemní smlouvy. Dalo by se tedy říct, že ve věci podnájmu drží všechny karty nájemce, ale občanský zákoník myslel i na pronajímatele neboť § 2272 (3) zní „Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách“.⁶⁹ Tím pádem v ustanovení máme dvě věci, které nejsou jasně definované, a to jsou osoba blízká, která může být kdokoliv a taky počet osob, který je přiměřený velikosti byt a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

⁶⁷ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁶⁸ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

⁶⁹ Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

3.8 Faktory ovlivňující ceny nájemního bydlení

3.8.1 HDP

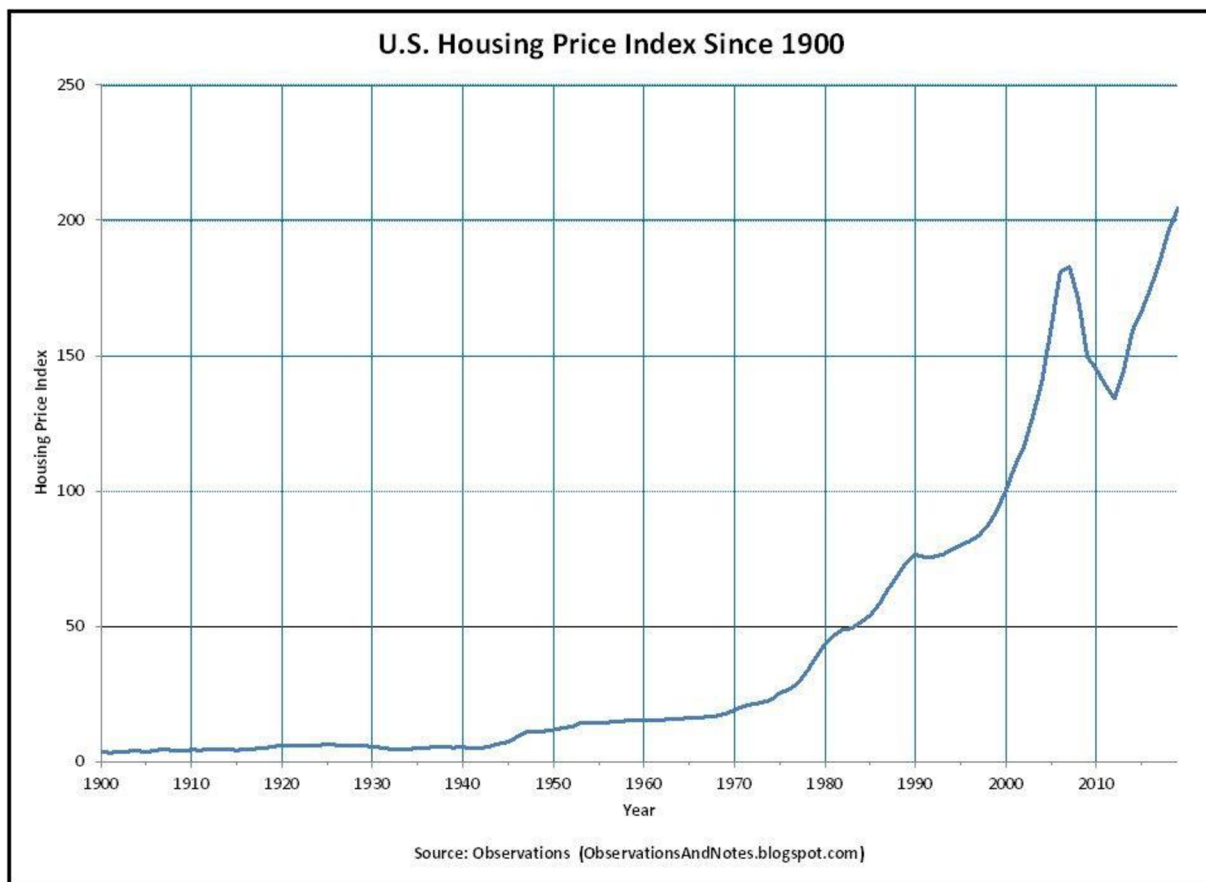
Trh s realitami je ovlivňován mnohými faktory a my si o pár z nich povíme. První faktor, co stojí za zmínku je HDP neboli hrubý domácí produkt. Pokud roste HDP, tak lidé více vydělávají a tím pádem mají větší chuť kupovat nemovitosti, a to zapříčiní růst poptávky. S větší cenou nemovitostí se posléze zvětšuje i nájem. Čím nemovitost stojí, tak majitel musí platit větší hypoteční splátku a když se jedná o nájemní byt, tak majitel svoje větší výdaje přenesse na nájemce.⁷⁰

Jednou ze zemí, kterou můžeme uvést, jak příklad jsou Spojené státy Americké. Spojené státy Americké jsou nejvyspělejší ekonomikou na světě a na následujících grafech si můžete všimnout vzájemné korelace mezi růst cen nemovitostí a růste HDP. Tato korelace je vidět především v roce 2008 v období hypoteční krize. Kdy v obou grafech můžeme vidět pokles.⁷¹

⁷⁰ PODLEŠÁK, Petr. Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/#1-hospodarska-vykonnost-zeme>. [cit. 2024-02-29].

⁷¹ PODLEŠÁK, Petr. Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/#1-hospodarska-vykonnost-zeme>. [cit. 2024-02-29].

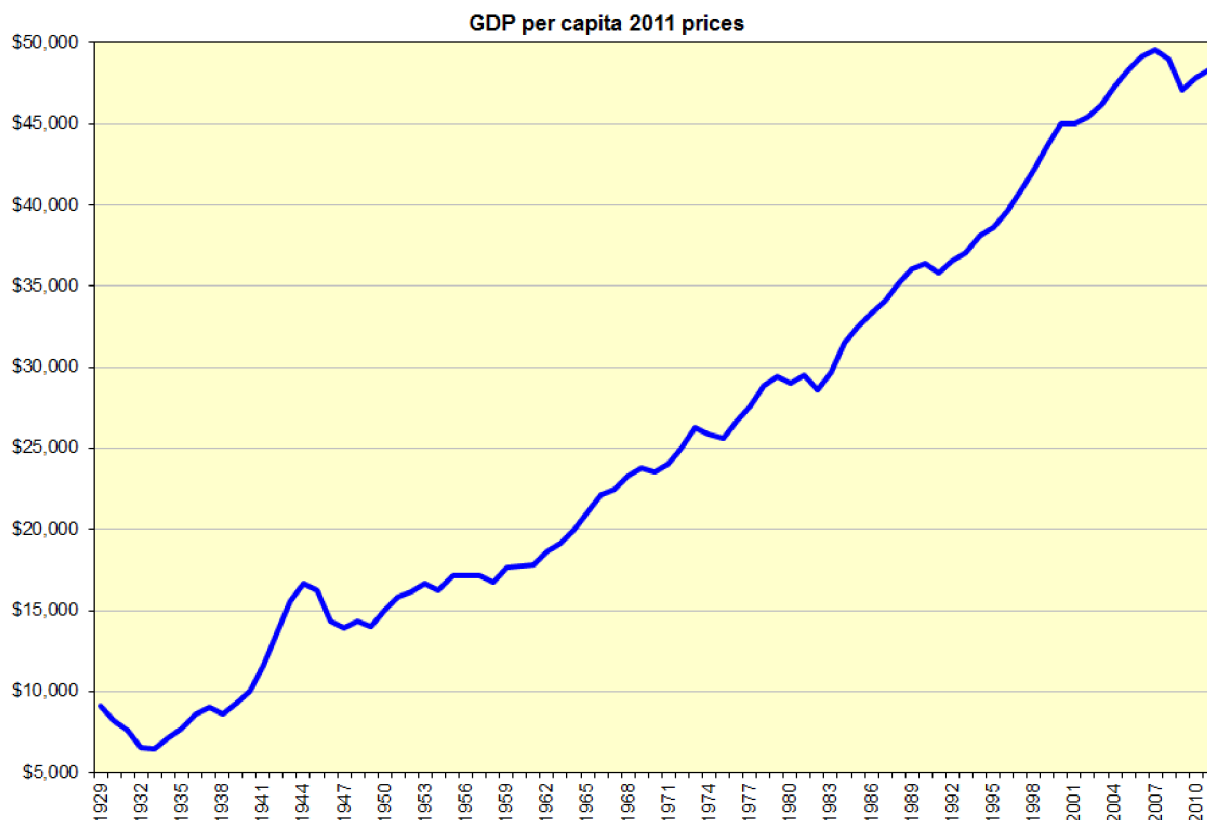
Obrázek 1: USA index nemovitostí



72

⁷² 100 – Year Housing Price Index Graph. Online. In: Observations. 2011, 2020. Dostupné z: <https://observationsandnotes.blogspot.com/2011/06/us-housing-prices-since-1900.html>. [cit. 2024-02-29].

Obrázek 2: Americký HDP na hlavu, 1929–2011



73

3.8.2 Inflace

Pod pojmem inflace si můžeme spíše představit zásahy a regulace ČNB, neboť to je právě ČNB, kdo inflaci dokáže v relativní míře ovlivňovat. Inflace sama o sobě neznamená nic jiného než znehodnocování měny. V době vysoké inflace se mnoho investorů snaží svůj kapitál před inflací ochránit a pro mnoho z nich je investice do nemovitostí to správnou volbou. Ku příkladu si můžeme vzpomenout, jak se realitních trh choval během COVIDU, kdy kvůli vysoké poptávce vystoupali ceny nemovitostí o velké procentuální skoky nahoru.⁷⁴

⁷³ FRICHMON. Americký HDP na hlavu, 1929–2011 [online]. [cit. 2024-02-29]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Ekonomika_Spojen%C3%BDch_st%C3%A1t%C5%AF_americk%C3%BDch#/media/Soubor:US_GDP_per_capita.PNG

⁷⁴ PODLEŠÁK, Petr. Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/#1-hospodarska-vykonnost-zeme>. [cit. 2024-02-29].

3.8.3 Úrokové sazby

Úroková sazba hraje z hlediska hypotečního financování a tím pádem i cen nemovitostí, extrémně důležitou roli, neboť jsou-li úrokové sazby v nižších hodnotách, tak to znamená ve výsledku to, že za hypoteční úvěr zájemce zaplatí menší sumu. A to zase žene poptávku po nemovitostech nahoru a tím i jejich cenu. A to má v důsledku i za důsledek zvýšení cen nájemného bydlení.⁷⁵

3.8.4 Nezaměstnanost

Nezaměstnanost bych spíše pojal, jak trh práce v dané lokalitě. Vezmeme si ku příklad Prahu a její okolí. V Praze je tradičně největší koncentrace firem a s nimi spojených pracovních míst. A pokud se lidé stěhují za prací, tak ne všichni mají to štěstí si dovolit v Praze koupit byt či dokonce dům, a proto se uchylují k nájmu, a to skrze zvýšenou poptávku dovoluje majitelům nemovitostí zvednout nájem.⁷⁶

4 Vlastní práce

4.1 Použité statistické metody

Statistika sama o sobě je velmi rozsáhlá vědní disciplína, kterou pravděpodobně používá každý z nás dnes a denně i když si to v podstatě ani neuvědomujeme. Se statistikou je to jako s auty: rozumět celé jeho struktuře je velmi složité, ale řídit auto je jednoduché. Stejně tak statistika: rozumět statistice dopodrobna v matematické teorii tak, jak je tomu vyučováno v mnoha kurzech, je složité, ale základy nutné k jejímu používání jsou jednoduché.⁷⁷

V této části jsem ze statistiky pracoval zejména s časovými řadami. Časové řady se ve statistice používají ke zkoumání vývoje určitého vybraného jevu za dané časové období. Jinými slovy je to zkoumání dat a zjišťování jakým směrem se tyto data obírají a následně na základě těchto dat můžeme predikovat jejich budoucí vývoj, což jsem ve své práci udělal.

⁷⁵ PODLEŠÁK, Petr. Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/#1-hospodarska-vykonnost-zeme>. [cit. 2024-02-29].

⁷⁶ PODLEŠÁK, Petr. Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/#1-hospodarska-vykonnost-zeme>. [cit. 2024-02-29].

⁷⁷ JANÁČEK, Julius. Statistika jednoduše: průvodce světem statistiky. Praha: Grada Publishing, 2022. s 1-10. ISBN 978-80-271-1738-3.

4.2 Praha

4.2.1 Základní informace

Hlavní město Praha se nachází v relativním středu České republiky a z názvu je znát, že se jedná o hlavní město České republiky. Praha je největším městem v České republice s počtem obyvatel čítající 1 357 326.⁷⁸

Praha je velmi ekonomicky vyspělým a bohatým městem/regionem s pravděpodobně nejvyšší životní úrovní v České republice. Podle statistik vedených Eurostatem je Hlavní město Praha devátým nejbohatším regionem v Evropě.

Obrázek 3: Praha



79

⁷⁸ Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online. [cit. 2024-03-1]

⁷⁹ Shutterstock. Praha. Online... Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-66148760-co-takhle-rozdelit-hlavni-mesto-mestaci-si-budou-zit-v-male-praze-a-ti-ostatni-ve-velke>. [cit. 2024-03-02].

4.2.2 Nájemní bydlení

Praha je historicky s ohledem na nájemní bydlení nejdražší v celé České republice. V následující tabulce můžete sledovat historické ceny za m² v Hlavním městě Praze od roku 2021 až 2023.

Tabulka 1: Ceny nájemního bydlení Praha 2021-2023

Praha		
	Nárůst o	39,58%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	283
	2	280
	3	292
	4	302
2022	1	317
	2	337
	3	360
	4	368
2023	1	373
	2	373
	3	388
	4	395

⁸⁰

Podle dat v přiložené tabulce můžete sledovat fakt, že cena za m² u nájemních nemovitostí se od roku 2021 až do roku 2022 zvýšila o enormních 39 % procent, což je nejvíce ze všech krajů v České republice. Na základě těchto dat jsem s použitím statistické metody časových řad byl schopen vytvořit predikci až do roku 2025.

⁸⁰ ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

4.2.3 Predikce

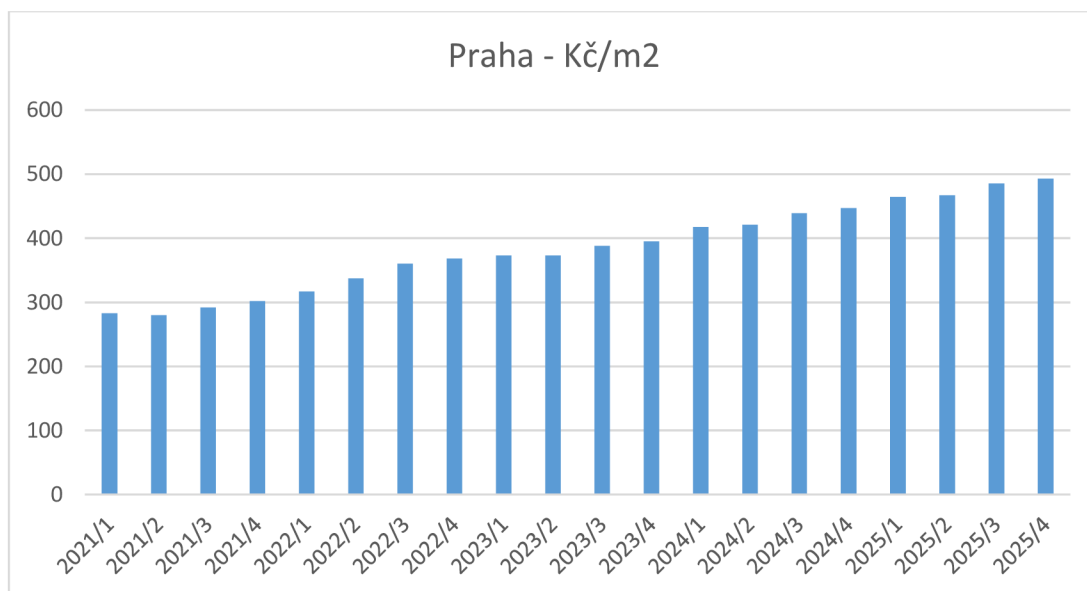
Ve svých výpočtech predikce jsem zjistil, že cena za m² nájemního bydlení by měla v roce 2025 vystoupat až na rekordních 493 Kč/m², což od roku 2021 dělá nárůst 74 %.

Tabulka 2: Praha predikce cen nájemního bydlení Kč/m²

Predikce	
2024/1	418
2024/2	421
2024/3	439
2024/4	447
2025/1	464
2025/2	467
2025/3	486
2025/4	493

81

Obrázek 4: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Praze



82

⁸¹ Vlastní zpracování

⁸² Vlastní zpracování

4.3 Středočeský kraj

4.3.1 Základní informace

Středočeský kraj je samosprávný celek České republiky ve středních Čechách, který je co do územní rozlohy i počtu obyvatel největším českým krajem. Na rozdíl od ostatních krajů nemá své sídlo umístěno na vlastním území, ale je jím hlavní město Praha, které má status samostatného kraje a které je Středočeským krajem zcela obklopeno. Největším městem ležícím na území Středočeského kraje je Kladno.⁸³

Obrázek 5: Středočeský kraj



84

4.3.2 Nájemní bydlení

Ceny nemovitostí a ceny nájemních nemovitostí ve středočeském kraji v podstatě kopírují ceny nemovitostí v Praze. Středočeský kraj díky své poloze je domovem mnoha lidí, kteří si bydlení v Praze nemohli dovolit či ani v Praze bydlet nechtějí, ale do Prahy dojíždí za prací.

⁸³ Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Středočeský kraj [online]. c2024 [citováno 2. 03. 2024]. Dostupný z WWW:

<https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=St%C5%99edo%C4%8Desk%C3%BD_kraj&oldid=23666476>

⁸⁴ Středočeský kraj. Online. In: KUDY Z NUDY. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/aktuality/svetovecesko-a-stredocesky-kraj>. [cit. 2024-03-02].

Průměrná cena nájemního bydlení ve středočeském kraji je čtvrtá největší ve Česká republice, hned za Prahou, Brnem a Zlínem.

V následující tabulce můžete shledat historické ceny za m² ve Středočeském kraji od roku 2021 až do roku 2023.

Tabulka 3: Ceny nájemního bydlení Středočeský kraj 2021-2023

Středočeský kraj		
	Nárůst o	18,75%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	224
	2	226
	3	226
	4	234
2022	1	238
	2	245
	3	253
	4	257
2023	1	256
	2	264
	3	262
	4	266

85

Data v tabulce nám říkají, že cena za m² ve středočeském kraji se zvýšila o pouhých 18 %, Ve srovnání s celou Českou republikou se jedná podprůměrný nárůst.

4.3.3 Predikce

Podle mých výpočtů jsem zjistil, že cena za m² nájemního bydlení v Praze se v roce 2025 může pohybovat okolo 304 Kč/m².

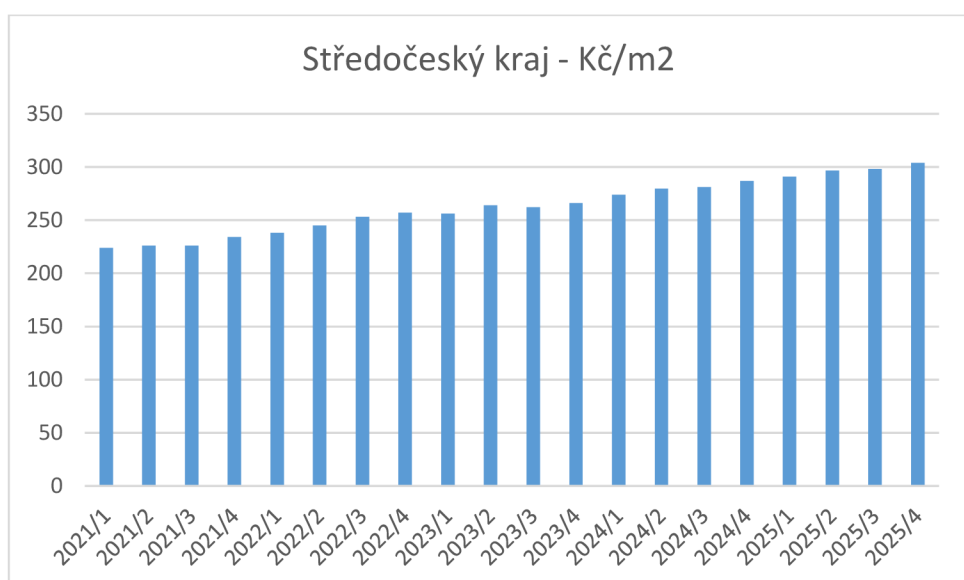
⁸⁵ ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

Tabulka 4: Středočeský kraj predikce cen nájemního bydlení Kč/m²

Predikce	
2024/1	274
2024/2	279
2024/3	281
2024/4	287
2025/1	291
2025/2	297
2025/3	298
2025/4	304

86

Obrázek 6: Graf vývoje cen nájemního bydlení ve Středočeském kraji



87

⁸⁶ Vlastní zpracování

⁸⁷ Vlastní zpracování

4.4 Karlovy Vary

4.4.1 Základní informace

Karlovy Vary jsou krajským městem a zároveň statutárním městem v okrese Karlovy Vary, který se nachází v západních Čechách, v Karlovarském kraji, 110 km západně od Prahy na soutoku Ohře a Teplé. V Karlových Varech žije přibližně 49 tisíc obyvatel.⁸⁸ Je zde rozvinut mj. sklářský a potravinářský průmysl. Jedná se o nejnavštěvovanější české lázeňské město.⁸⁹ Od roku 2021 je na seznamu Světového dědictví UNESCO v rámci položky Slavná lázeňská města Evropy.⁹⁰

Obrázek 7: Karlovy Vary



91

⁸⁸ Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online. [cit. 2024-03-3]

⁸⁹ Vývoj návštěvnosti lázní v letech 2000–2011. www.e-lazne.eu [online]. [cit. 2024-03-3]. Dostupné v archivu pořízeném dne 2015-09-23.

⁹⁰ Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Karlovy Vary [online]. c2024 [citováno 2. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Karlovy_Vary&oldid=23704224>

⁹¹ Karlovy Vary. Online. In: TerraHunt. Dostupné z: <https://www.terrahunt.cz/blog/6-zajimavosti-karlovy-varu>. [cit. 2024-03-02].

4.4.2 Nájemní bydlení

Karlovy vary patří z pohledu nájemního bydlení k spíše levnějším místům České republiky. Město a celkově celý Karlovarský kraj patří k oblíbeným místům českých a ruských investorů do nemovitostí, neboť zde mohou získat procentuální výnos větší než například v Praze.

Tabulka 5: Ceny nájemního bydlení Karlovy Vary 2021-2023

Karlovy Vary		
	Nárůst o	25,14%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	175
	2	175
	3	178
	4	180
2022	1	184
	2	190
	3	204
	4	203
2023	1	206
	2	209
	3	212
	4	219

92

V tabulce se můžeme povšimnout, že cena za m² nájemního bydlení v Karlových Varech je skoro poloviční jak v Praze, která činí 395 Kč/m². Růst cen nájemního bydlení v Karlových Varech byl nad republikovým průměrem.

⁹² ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

4.4.3 Predikce

Za použití časových řad jsem byl schopen vytvořit predikci od roku 2024 až do roku 2025.

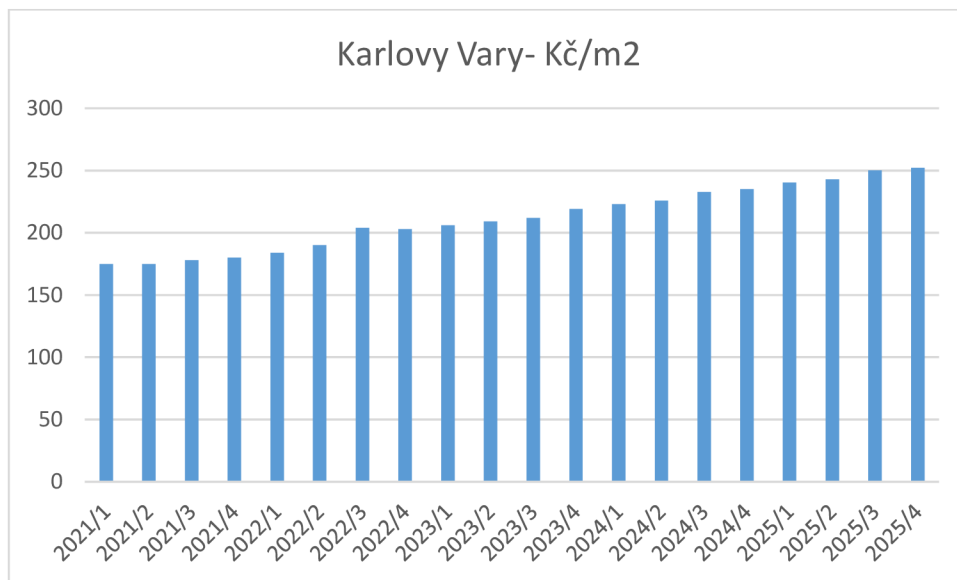
Tabulka 6: Karlovy Vary predikce cen nájenního bydlení Kč/m²

Predikce	
2024/1	223
2024/2	226
2024/3	233
2024/4	235
2025/1	240
2025/2	243
2025/3	250
2025/4	252

93

Z predikce si můžeme povšimnout, že vývoj cen nájenního bydlení v Karlových Varech by se měl lehce ochladit, neboť růst od roku 2024 až do roku 2025 bude činit pouhých 13 %.

Obrázek 8: Graf vývoje cen nájenního bydlení v Karlových Varech



94

⁹³ Vlastní zpracování

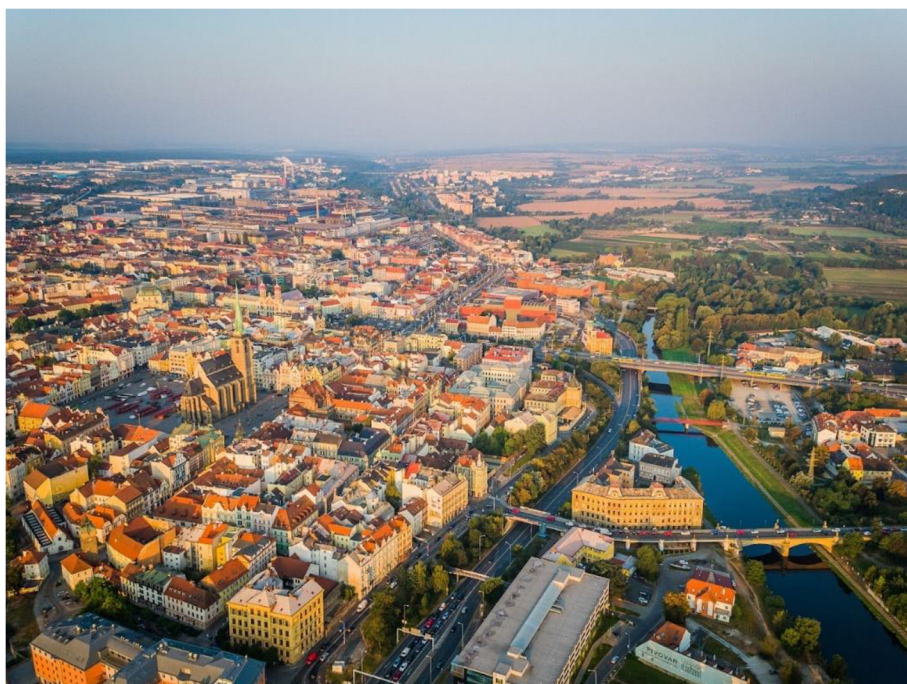
⁹⁴ Vlastní zpracování

4.5 Plzeň

4.5.1 Základní informace

Město Plzeň je statutární město, které leží na západě Čech. Město je dále metropole Plzeňského kraje. Město leží na soutoku řek Mže, Radbuze, Úhlava a Úslava. Z těchto řek vzniká již více známá Berounka. Ve městě Plzeň žije přibližně 181 tisíc⁹⁵ obyvatel a tím pádem je čtvrtým největším městem v Česku. V celé plzeňské aglomeraci žije přes 300 tisíc obyvatel, a to je přes 50 %⁹⁶ celého Plzeňského kraje.⁹⁷

Obrázek 9: Plzeň



98

⁹⁵ Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023> [cit. 2024-03-03]

⁹⁶ OUŘEDNÍČEK, Martin; NEMEŠKAL, Jiří; POSPÍŠILOVÁ, Lucie. Vymezení území pro Integrované teritoriální investice (ITI) v ČR. Závěrečný dokument. Třetí verze [PDF online]. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, březen 2020 [cit. 2024-03-03]. S. 31–33. https://mmr.gov.cz/getmedia/420ae22b-fe35-4b75-88d0-5824612a4e85/PrF_200120_ZAVERECNY-DOKUMENT_FINAL_02042020.pdf

⁹⁷ Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Plzeň [online]. c2024 [citováno 4. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <<https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Plze%C5%88&oldid=23681326>>

⁹⁸ Plzeň. Online. In: Správa informačních technologií Plzeň. Dostupné z: https://www.sitmp.cz/projekty_detail/mesto-plzen-jako-soucast-evropskeho-projektu-climaborough/. [cit. 2024-03-02].

4.5.2 Nájemní bydlení

Město Plzeň se z pohledu cen nájemního bydlení řadí pod průměr České republiky s cenou 247 Kč/m², průměr činní okolo 258 Kč/m². Dle přiložené tabulky můžeme shledat fakt, že i z pohledu růstu cen nájemního bydlení je město Plzeň podprůměrné, celorepublikový průměr od 2021 až do 2023 činní 23 %.

Tabulka 7: Ceny nájemního bydlení Plzeň 2021-2023

Plzeň		
	Nárůst o	21,67%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	203
	2	204
	3	208
	4	207
2022	1	213
	2	218
	3	227
	4	228
2023	1	230
	2	236
	3	240
	4	247

4.5.3 Predikce

Moje výpočty naznačují, že růst cen nájemního bydlení by se měl v Plzni trochu ochladit a od roku 2024 až do konce roku 2025 by měl nárůst cen představovat necelých 11 %. Můj osobní názor je, že by se ceny mohly zvýšit o větší procentuální přírůstek, neboť město Plzeň ani nejmenším nezastavuje ve svém růstu a tento nárůst obyvatel s nízkou výstavou nových domů a bytů a neustávajících vysokých cenách nemovitostí celkem, by mohl zapříčít to, aby se moje předpověď naplnila.

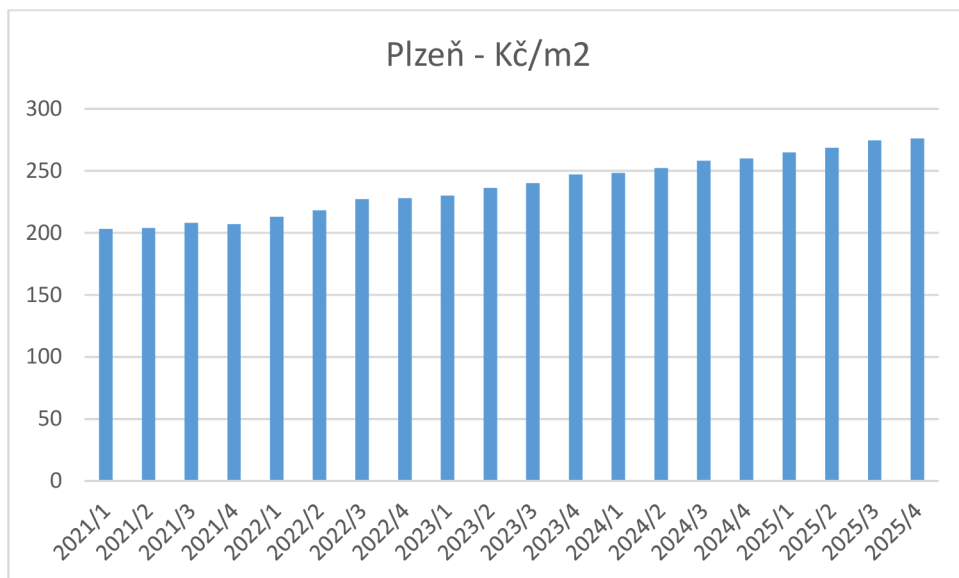
⁹⁹ ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

Tabulka 8: Plzeň predikce cen nájemního bydlení Kč/m²

Predikce	
2024/1	248
2024/2	252
2024/3	258
2024/4	260
2025/1	265
2025/2	268
2025/3	275
2025/4	276

100

Obrázek 10: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Plzni



101

¹⁰⁰ Vlastní zpracování

¹⁰¹ Vlastní zpracování

4.6 Ústí nad Labem

4.6.1 Základní informace

Město Ústí nad Labem je statutární město na severu Čech a centrum Ústeckého kraje. Ve městě Ústí nad Labem žije okolo 92 tisíc obyvatel.¹⁰² Ústí nad Labem je univerzitním městem a průmyslovou tradicí. Mezi věci, které Ústí charakterizují patří místní ZOO, hokejový klub a fotbalový klub.

Obrázek 11: Ústí nad Labem



103

4.6.2 Nájemní bydlení

Ústí nad Labem je z pohledu cen nájemního bydlení nejlevnějším krajským městem s cenou za m² okolo 194 Kč, což je o polovina toho, co v Praze. Pokud někdo v Ústí nad Labem či přilehlém město či Chomutově někdo byl, určitě ví, že se to s Prahou nedá srovnávat. Některé části města jsou velice pěkné, ale poté jsou zde části, do kterých bych nedoporučoval jít večer na procházku. A právě tyto špatné části města drží ceny nájemního bydlení v nižších patrech naší cenové tabulky ve srovnání s ostatními kraji. V poslední době se okolí Ústí nad Labem a samotné Ústí stává vyhledávanou lokalitou pro investory do nemovitosti, a to právě

¹⁰² Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha, 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2024-03-03]

¹⁰³ Dr. Bernd Gross. Ústí nad Labem. Online. In: vyletnik.cz. Dostupné z: <https://www.vyletnik.cz/rejstrik/usti-nad-labem/>. [cit. 2024-03-02].

kvůli vysokým procentuální výnosům oproti například Praze či Brně. Já sám jsem se před Covidem zajímal o nemovitosti a Ústí nad Labem a mohu potvrdit, že v roce 2020 byli lidé schopni koupit byt v Ústí i za cenu okolo 400-500 tisíc Kč. Samozřejmě, že tyto ceny již reálné nejsou.

Tabulka 9: Ceny nájemního bydlení Ústí nad Labem 2021-2023

Ústí nad Labem		
	Nárůst o	12,79%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	172
	2	173
	3	175
	4	171
2022	1	182
	2	181
	3	188
	4	187
2023	1	186
	2	183
	3	190
	4	194

104

4.6.3 Predikce

Podle mého statistického výstupu mohl říci, že se růst cen v Ústí nad Labem lehce zpomalí a od roku 2024 až do roku 2025 bude nárůst cen činit 5,8 %, což by znamenalo, že cena nájemního bydlení za m² v Ústí nad Labem v roce 2025 by mohla být zhruba na třetinová té Pražské, 493 Kč/m². Podle mého osobního názoru by se cena nájemního bydlení v Ústí nad Labem mohla zvýšit o více než je 5,8% a to kvůli přílivu kapitálů od soukromých investorů, avšak nesmíme zapomenout na vyloučené čtvrti v samotném městě a jeho okolí s obyvatelstvem velice rozdílném od toho Pražského, které bude růst cen nájemního bydlení držet na uzdě. Dále nesmíme zapomenout, že velkou hybnou silou v růstu cen nájemního bydlení jsou přírůstky v počtu obyvatel, které se v Ústí nad Labem zmenšuje.

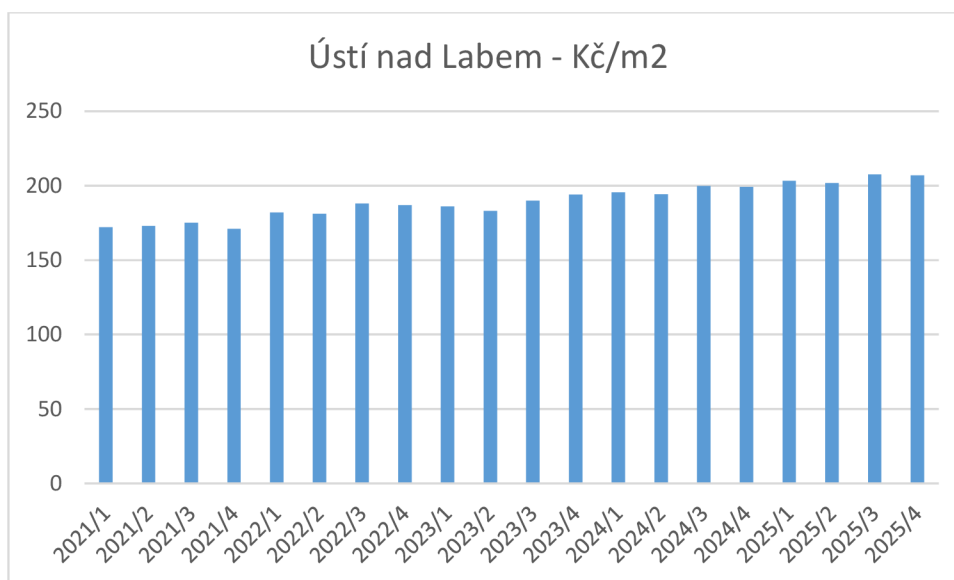
¹⁰⁴ ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

Tabulka 10: Ústí nad Labem predikce cen nájemního bydlení Kč/m²

Predikce	
2024/1	195
2024/2	194
2024/3	200
2024/4	199
2025/1	203
2025/2	202
2025/3	208
2025/4	207

105

Obrázek 12: Graf vývoje cen nájemního bydlení ve Ústí nad Labem



106

¹⁰⁵ Vlastní zpracování

¹⁰⁶ Vlastní zpracování

4.7 Liberec

4.7.1 Základní informace

Město Liberec je statutární město v okrese Liberec a leží na severu Čech. Město Liberec se může pyšnit více než 107 tisíc¹⁰⁷ obyvateli. Podle počtu obyvatel můžeme město zařadit na páté místo v České republice. Liberec spolu se soudním Jabloncem nad Nisou a okolními obcemi je součástí širší aglomerace. Zajímavostí je, že Liberec je zakládajícím členem Euroregionu Nisa a od roku 2004 je jeho hlavním městem.¹⁰⁸ Mezi věci, které charakterizují město Liberec, určitě nemůžeme zapomenout přidat hokejový tým a také tým fotbalový. Oba tyto týmy hrají v nejvyšších ligách.

Obrázek 13: Liberec



109

¹⁰⁷ Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha, 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2024-03-03]

¹⁰⁸ Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Liberec [online]. c2024 [citováno 5. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <<https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Liberec&oldid=23692427>>

¹⁰⁹ Liberec. Online. In: KUDY Z NUDY. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/aktuality/svetovecesko-a-radnice-v-liberci-kde-na-svete-maji>. [cit. 2024-03-02].

4.7.2 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení v Liberci se od roku 2021 až roku 2023 zvýšilo o enormních 28 % což je nad celorepublikovým průměrem, který činí 23 %. Se svými 241 Kč za m² se řadí spíše pod průměru.

Tabulka 11: Ceny nájemního bydlení Liberec 2021-2023

Liberec		
	Nárůst o	28,88%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	187
	2	209
	3	211
	4	211
2022	1	222
	2	232
	3	233
	4	226
2023	1	228
	2	235
	3	239
	4	241

¹¹⁰

4.7.3 Predikce

Podle mého výstupu, který jsem zpracoval za pomoci časových řad jsem došel k závěru, že jak je tomu zvykem v ostatních krajských městech s výjimkou Prahy, bude růst cen nájemního bydlení v Liberci zpomalovat a od roku 2024 až do roku 2025 vzroste o pouhých 12,31 %. Co je na predikci pozoruhodné je to, že v určitých kvartálech roku 2024 a 2025 bude cena kolísat.

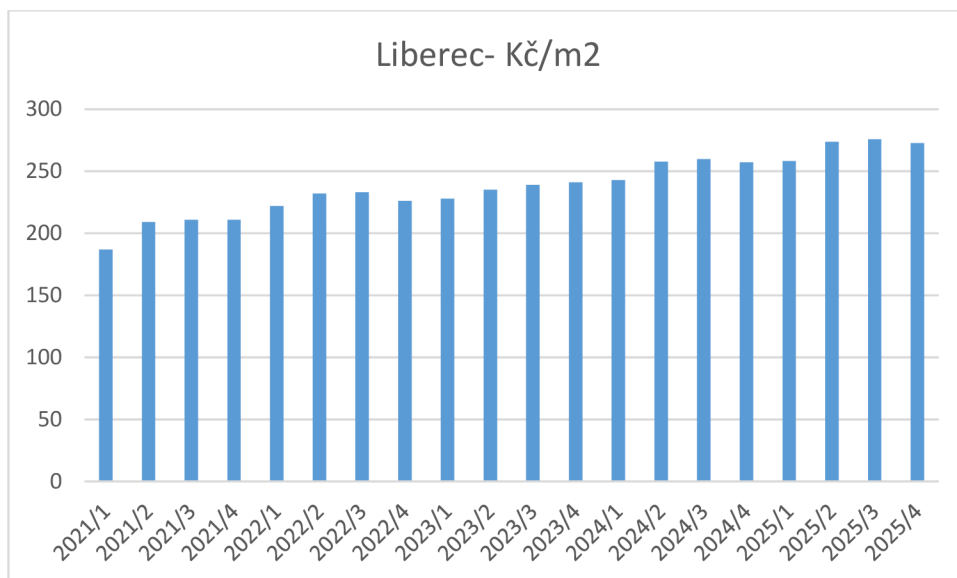
¹¹⁰ ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

Tabulka 12: Liberec predikce cen nájenného bydlení Kč/m²

Predikce	
2024/1	243
2024/2	258
2024/3	260
2024/4	257
2025/1	258
2025/2	274
2025/3	276
2025/4	273

111

Obrázek 14: Graf vývoje cen nájenného bydlení v Liberci



112

¹¹¹ Vlastní zpracování

¹¹² Vlastní zpracování

4.8 České Budějovice

4.8.1 Základní informace

Město České Budějovice je statutární město v okrese České Budějovice a správní, kulturní centrum Jihočeského kraje. Ve městě žije okolo 96 tisíc obyvatel.¹¹³ V celé aglomeraci Českých Budějovic žije okolo 170 tisíc obyvatel.¹¹⁴ Pro město České Budějovice je charakteristické historické náměstí viz foto.¹¹⁵

Obrázek 15: České Budějovice



116

4.8.2 Nájemní bydlení

České Budějovice patří mezi krásy Jihočeského kraje, který podle mě patří k nejhezčím místům celé České republiky. Od roku 2021 až do roku 2023 se cena za m² nájemního bydlení zvýšila o 25,4 %, což je na celorepublikovém průměrem, který činil 23,2 %.

¹¹³ Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2024-03-03]

¹¹⁴ OUŘEDNÍČEK, Martin; NEMEŠKAL, Jiří; POSPÍŠILOVÁ, Lucie. Vymezení území pro Integrované teritoriální investice (ITI) v ČR. Závěrečný dokument [PDF online]. Regionální stálá konference Středočeského kraje, leden 2020 [cit. 2024-03-03]. S. 35–37. Dostupné online z https://rsk-sk.cz/dokumenty/in/iti/2021/Vymezeni_uzemi_pro_ITI_zaverecny_dokument.pdf

¹¹⁵ Wikipedie: Otevřená encyklopedie: České Budějovice [online]. c2024 [citováno 5. 03. 2024]. Dostupný z WWW:

<https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=%C4%8Cesk%C3%A9_Bud%C4%9Bjovice&oldid=23713301>

¹¹⁶ České Budějovice. Online. In: BusinessInfo.cz. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/ceske-budejovice-jsou-evropskym-hlavnim-mestem-kultury-2028/>. [cit. 2024-03-02].

Z přiložené tabulky si můžeme povšimnout zajímavosti, že v některých kvartálech ceny dokonce i klesaly. Například v roce 2022 kvartál 1, se cena snížila z 216 Kč/m² z 4. kvartálu předchozího roku na cenu 214 Kč/m², avšak poté vystřelila nahoru v 2. kvartálu 2022 na 230 Kč/m².

Tabulka 13: Ceny nájemního bydlení České Budějovice 2021-2023

České Budějovice		
	Nárůst o	25,38%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	197
	2	202
	3	205
	4	216
2022	1	214
	2	230
	3	233
	4	231
2023	1	235
	2	231
	3	245
	4	247

117

4.8.3 Predikce

Podle mých výpočtů, kterých jsem dosáhl za použití statistické metody časových řad mohu tvrdit, že růst cen za m² nájemního bydlení bude pokračovat a v roce 2025 by cena za m² měla činit 285 Kč.

Tabulka 14: České Budějovice predikce cen nájemního bydlení Kč/m²

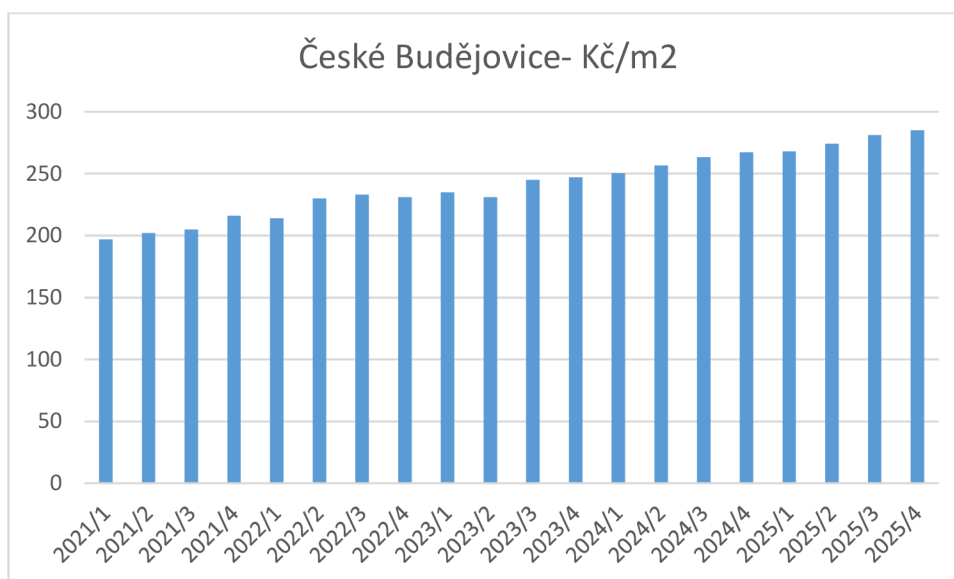
Predikce	
2024/1	250
2024/2	257
2024/3	263
2024/4	267
2025/1	268
2025/2	274
2025/3	281
2025/4	285

118

¹¹⁷ ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

¹¹⁸ Vlastní zpracování

Obrázek 16: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Českých Budějovicích



119

¹¹⁹ Vlastní zpracování

4.9 Hradec Králové

4.9.1 Základní informace

Město Hradec Králové je krajská metropole a leží zhruba 100 km od Prahy. Celá oblast, ve které se nacházejí i Pardubice má přes 300 obyvatel. V městě se nachází hned několik univerzit, a to konkrétně Univerzita Hradce Králové, a dokonce i fakulty Univerzity Obrany a Univerzity Karlovy. Mezi další pamětihodnosti, které se v Hradci Královém nachází patří krajský soud a Klicperovo divadlo.¹²⁰

Obrázek 17: Hradec Králové



121

4.9.2 Nájemní bydlení

Cena za m² nájemního bydlení v Hradci Královém patří k průměru celé České republiky. Samotný nárůst od roku 2021 až do roku 2023 je pod průměrný, neboť celorepublikový průměr činí 23,2 %.

¹²⁰ Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Hradec Králové [online]. c2024 [citováno 5. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Hradec_Kr%C3%A1lov%C3%A9&oldid=23693292>

¹²¹ Pudelek. České Budějovice. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hradec_Kr%C3%A1lov%C3%A9_%28%C4%8D%C3%A1st_obce%29. [cit. 2024-03-02].

Tabulka 15: Ceny nájemního bydlení Hradec Králové 2021-2023

Hradec Králové		
	Nárůst o	16,51%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	218
	2	217
	3	231
	4	233
2022	1	236
	2	248
	3	250
	4	252
2023	1	247
	2	243
	3	258
	4	254

122

4.9.3 Predikce

Vývoj cen za m² nájemního bydlení v Hradci Královém bude přiměřený a od roku 2024 až do roku 2024 bude činit 10,25 %. Tento nárůst cen napovídá, že by mohl kopírovat inflaci a žádné další vlivy by na nárůst cen neměli mít vliv. Počet obyvatel se v Hradci Královém prosazuje spíše klesajícím trendem, avšak v poslední letech se tento trend otočil a obyvatelé přibývají, ale tento přírůstek obyvatelstva není žádný enormní jako tomu je v Praze.

Tabulka 16: Hradec Králové predikce cen nájemního bydlení Kč/m²

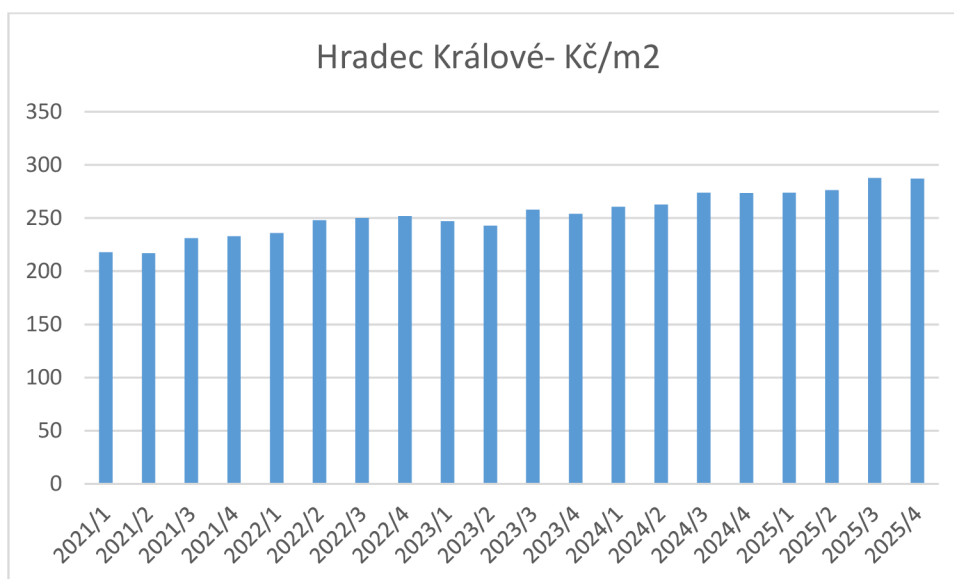
Predikce	
2024/1	261
2024/2	263
2024/3	274
2024/4	274
2025/1	274
2025/2	276
2025/3	288
2025/4	287

123

¹²² ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

¹²³ Vlastní zpracování

Obrázek 18: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Hradci Královém



124

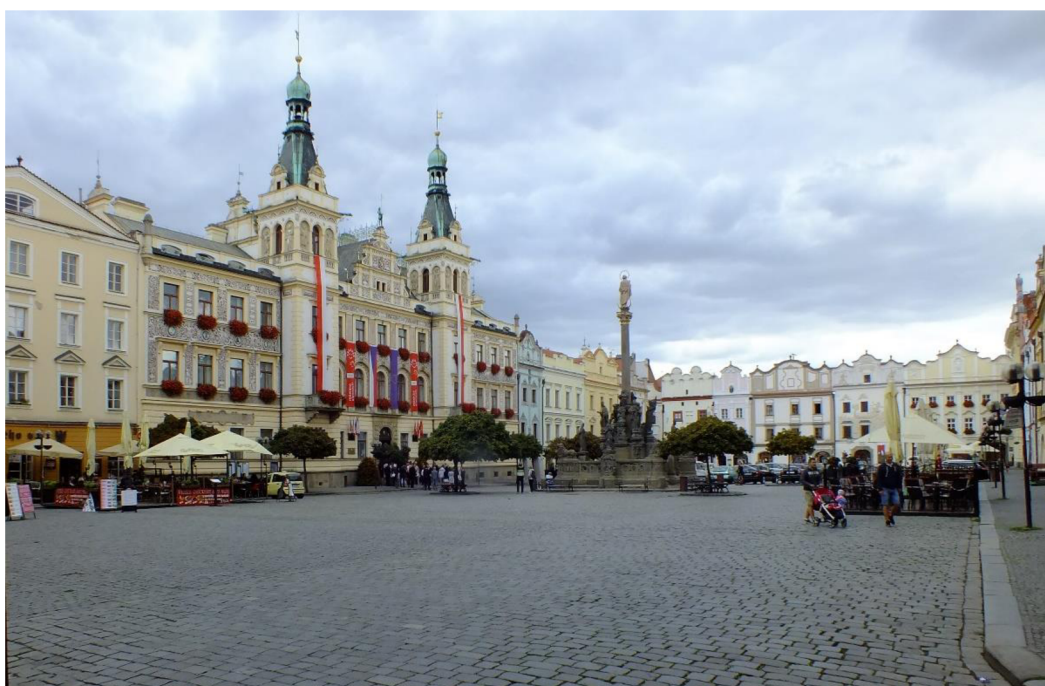
¹²⁴ Vlastní zpracování

4.10 Pardubice

4.10.1 Základní informace

Město Pardubice je statutární město a centrum Pardubického kraje. Samotné město zastává správní, obytnou funkci celé pardubicko-hradecké aglomerace. Město Pardubice má zhruba 92 tisíc obyvatel.¹²⁵ Město je sídlo Univerzity Pardubice a další pamětihodnosti které jsou pro Pardubice charakteristické jsou pobočka krajského soudu, fotbalový a hokejový klub a dále i celorepublikově známá Velké pardubická. Asi to největší, co Pardubice proslavilo je Pardubický perník.

Obrázek 19: Pardubice



126

4.10.2 Nájemní bydlení

Pardubice patří z hlediska cen nájemního bydlení na vyšší příčka z celorepublikového srovnání. Aktuální zabírají páté místo s 261 Kč/m² a od roku 2021 až do roku 2023 se cena nájemního bydlení zvýšila o 20,8 %, což je okolo průměrného celorepublikového růstu a tím pádem Pardubice v tom to ohledu nevybočují.

¹²⁵ Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha, 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2023-03-03]

¹²⁶ Vojtěch Dočkal. Pardubice. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Pardubice>. [cit. 2024-03-02].

Tabulka 17: Ceny nájemního bydlení Pardubice 2021-2023

Pardubice		
	Nárůst o	20,83%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	216
	2	215
	3	224
	4	228
2022	1	233
	2	240
	3	240
	4	253
2023	1	240
	2	248
	3	266
	4	261

127

4.10.3 Predikce

Dle mého výstupu, který jsem vypracoval za použití statistických metod jsem zjistil, že nárůst cen za m² nájemního bydlení by měl být okolo 13,48 %. Z hlediska přírůstu obyvatel se Pardubice pyšní rostoucím trendem, který by mohl tento růst podporovat.

Tabulka 18: Pardubice predikce cen nájemního bydlení Kč/m²

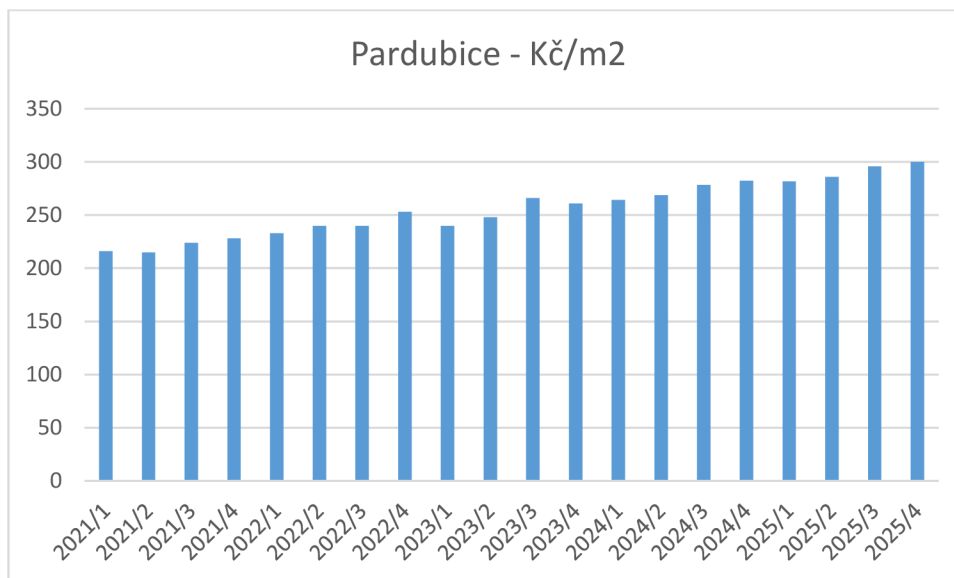
Predikce	
2024/1	264
2024/2	269
2024/3	278
2024/4	282
2025/1	282
2025/2	286
2025/3	296
2025/4	300

128

¹²⁷ ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

¹²⁸ Vlastní zpracování

Obrázek 20: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Pardubicích



129

¹²⁹ Vlastní zpracování

4.11 Jihlava

4.11.1 Základní informace

Město Jihlava české krajské město a zároveň statutární město v Jihlavské okrese. Město má dlouhou historii a bylo založeno v 13. století a složilo jako město hornické pro těžbu stříbra. Jihlava je zároveň střediskem kraje Vysočina. Město má zhruba 53 tisíc¹³⁰ obyvatel a celkem v aglomeraci okolo Jihlavy nalézá svůj domov okolo 94 tisíc obyvatel¹³¹. Pro město je typickým znakem ježek a město je domovem legendárního českého hokejového týmu Dukla Jihlava, který momentálně hraje první ligu.¹³²

Obrázek 21: Jihlava



133

4.11.2 Nájemní bydlení

Z hlediska cen nájemního bydlení se Jihlava řadí do nižších příček celorepublikové žebříčku se svými 246 Kč/m². Od roku 2021 až do roku 2023 Jihlava zaznamenala 26% nárůst, což

¹³⁰ Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2024-03-03]

¹³¹ Vymezení území pro Integrované teritoriální investice (ITI) v ČR [online]. [cit. 2024-03-03]. Dostupné online z https://mmr.cz/getmedia/420ae22b-fe35-4b75-88d0-5824612a4e85/PrF_200120_ZAVERECNY-DOKUMENT_FINAL_02042020.pdf

¹³² Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Jihlava [online]. c2024 [citováno 6. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <<https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Jihlava&oldid=23599282>>

¹³³ SchiDD. Jihlava. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Jihlava>. [cit. 2024-03-02]

je nadprůměrná hodnota, neboť celorepublikový průměr je 23,2 % za období 2021-2023. Tímto skokem v cenách se Jihlava přiblížila dalšímu krajskému městu, Plzni, na rozdíl jedné koruny.

Tabulka 19: Ceny nájemního bydlení Jihlava 2021-2023

Jihlava		
	Nárůst o	26,15%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	195
	2	207
	3	207
	4	207
2022	1	218
	2	232
	3	236
	4	233
2023	1	235
	2	238
	3	234
	4	246

134

4.11.3 Predikce

Jak jsem již zmínil od roku 2021 až do roku 2023 Jihlava stihla dohnat ztrátu na Plzeň a podle mých predikcí, a dokonce na konci roku 2025 bude před Plzní v cenách nájemního bydlení za m². Je důležité si povšimnout, že růst cen by se měl na konci roku 2025 umírnit, což si můžeme povšimnout v 2-3 kvartálu toho roku. Jihlava se z pohledu změn v počtu obyvatel prezentuje lehce pozitivním trendem, avšak tyto přírůstky obyvatel lze považovat za spíše marginální, protože za poslední 20 let nemůžeme pozorovat žádné velké výkyvy.

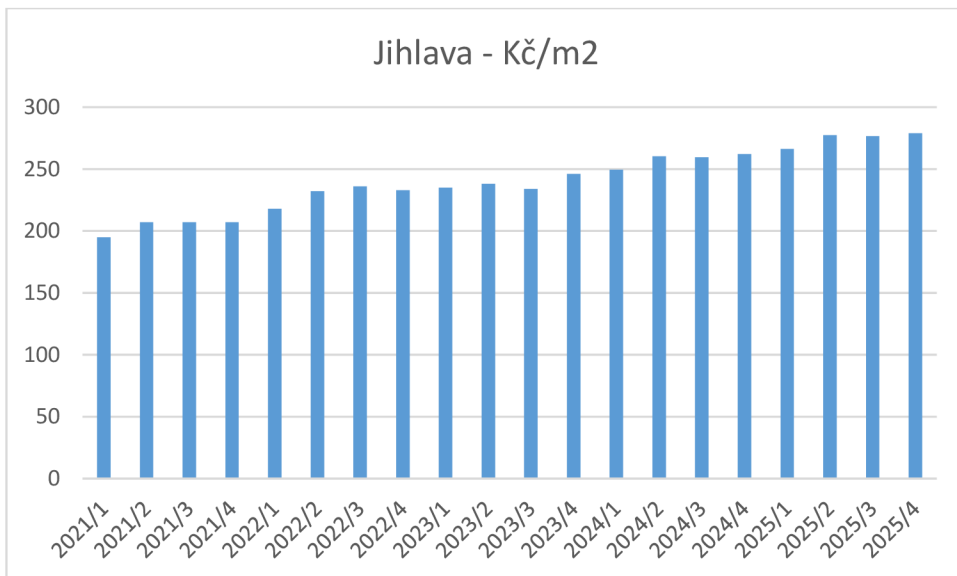
¹³⁴ ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

Tabulka 20: Jihlava predikce cen nájemního bydlení Kč/m²

Predikce	
2024/1	249
2024/2	260
2024/3	260
2024/4	262
2025/1	266
2025/2	277
2025/3	277
2025/4	279

135

Obrázek 22: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Jihlavě



136

¹³⁵ Vlastní zpracování

¹³⁶ Vlastní zpracování

4.12 Brno

4.12.1 Základní informace

Město Brno je statutární město a se svým počtem je druhé největší město v naší České republice. Brno je dále největší město na celé Moravě. Město má přibližně 396 tisíc obyvatel¹³⁷. V celé metropolitní oblasti Brna žije přes 700 tisíc obyvatel¹³⁸. Mezi důležité úřady, které se nalézají v Brně patří ústavní soud, nejvyšší soud, nejvyšší správní soud a také i nejvyšší státní zastupitelství. V městě se nalézá okolo 29 fakult od 10 českých univerzit. Mezi ty nejznámější Brněnské univerzity patří Univerzita Obrany. Město Brno je také domovem fotbalového a hokejové týmu, oba tyto týmy hrají v nejvyšších ligách.¹³⁹

Obrázek 23: Brno



¹³⁷ Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023> [cit. 2024-03-03]

¹³⁸ OUŘEDNÍČEK, Martin; NEMEŠKAL, Jiří; POSPÍŠILOVÁ, Lucie. Vymezení území pro Integrované teritoriální investice (ITI) v ČR. Závěrečný dokument. Třetí verze. Praha, březen 2020 [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [cit. 2024-03-03]. Dostupné online z https://mmr.gov.cz/getmedia/420ae22b-fe35-4b75-88d0-5824612a4e85/PrF_200120_ZAVERECNY-DOKUMENT_FINAL_02042020.pdf

¹³⁹ Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Brno [online]. c2024 [citováno 6. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <<https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Brno&oldid=23544456>>

¹⁴⁰ SchiDD. Náměstí Svobody, Brno. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/N%C3%A1m%C4%9Bst%C3%AD_Svobody_%28Brno%29. [cit. 2024-03-02]

4.12.2 Nájemní bydlení

Město Brno je hned za Prahou druhým nejdražším Českým městem. Od roku 2021 až do roku 2023 zaznamenalo město Brno nárůst v ceně za m² nájemního bydlení v hodnotě 27 %, což činí nadprůměrnou hodnotu v celorepublikovém srovnání. Můžeme tedy říct, že hned po Praze (39,6 %) a Liberci (29,9 %) je Brno na třetím místě v růstu cen za m² nájemního bydlení.

Tabulka 21: Ceny nájemního bydlení Brno 2021-2023

Brno		
	Nárůst o	26,95%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	256
	2	255
	3	278
	4	278
2022	1	284
	2	296
	3	319
	4	315
2023	1	319
	2	317
	3	350
	4	325

141

4.12.3 Predikce

Dle mých výpočtů, které jsem byl schopen vytvořit za použití časových řad mohu říct, že ceny nájemního bydlení v Brně budou dále růst s drobnými výkyvy, avšak trend bude i přesto rostoucí. Pokud budeme sledovat historický vývoj v počtu obyvatel v městě Brně a budeme předpokládat, že tento trend bude pokračovat, tak si myslím, že růst cen nájemního bydlení by to mohlo podpořit, stejně jako se tomu děje v Praze.

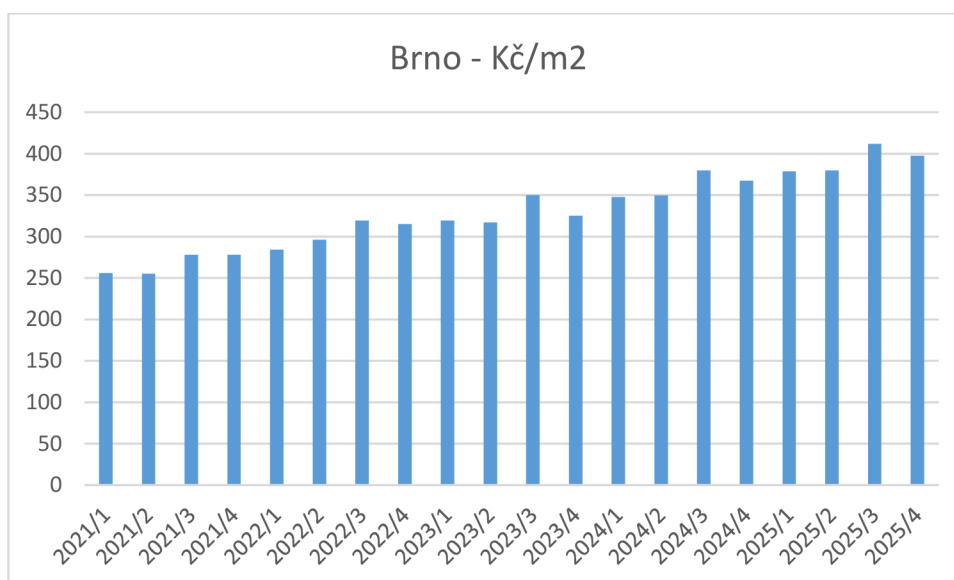
¹⁴¹ ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

Tabulka 22: Brno predikce cen nájenného bydlení Kč/m²

Predikce	
2024/1	348
2024/2	350
2024/3	380
2024/4	367
2025/1	378
2025/2	380
2025/3	412
2025/4	398

142

Obrázek 24: Graf vývoje cen nájenného bydlení v Brně



143

¹⁴² Vlastní zpracování

¹⁴³ Vlastní zpracování

4.13 Olomouc

4.13.1 Základní informace

Olomouc je statutární město v okrese Olomouc. A se svým počtem obyvatel ho můžeme zařadit jako 6. největší město v České republice. Město Olomouc je centrum Olomouckého kraje a metropole oblasti Hané. Město má velmi bohatou historii, a dokonce ve středověku to bylo 3. největší město v zemích Koruny české.¹⁴⁴

Obrázek 25: Olomouc



145

4.13.2 Nájemní bydlení

Město Olomouc se svými 256 Kč za m² řadí mezi střed celorepublikové tabulky v cenách nájemního bydlení a růst od roku 2021 až do roku 2023 je v průměrných hodnotách.

¹⁴⁴ Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Olomouc [online]. c2024 [citováno 6. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <<https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Olomouc&oldid=23710311>>

¹⁴⁵ Dominik Tefert. Horní náměstí s radnicí, Olomouc. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Olomouc>. [cit. 2024-03-02]

Tabulka 23: Ceny nájemního bydlení Olomouc 2021-2023

Olomouc		
rok	Nárůst o Kvartál	20,75% Kč/m ²
2021	1	212
	2	219
	3	224
	4	223
2022	1	225
	2	231
	3	244
	4	239
2023	1	240
	2	241
	3	247
	4	256

146

4.13.3 Predikce

V mých predikcích jsem došel k závěru, že Olomouc bude pokračovat ve svém průměrnosti a růst cen nájemního bydlení až do roku 2025 nebude vybočovat z růstu cen v městech dalších, které byly či budou zmíněny v mé práci

Tabulka 24: Olomouc predikce cen nájemního bydlení Kč/m²

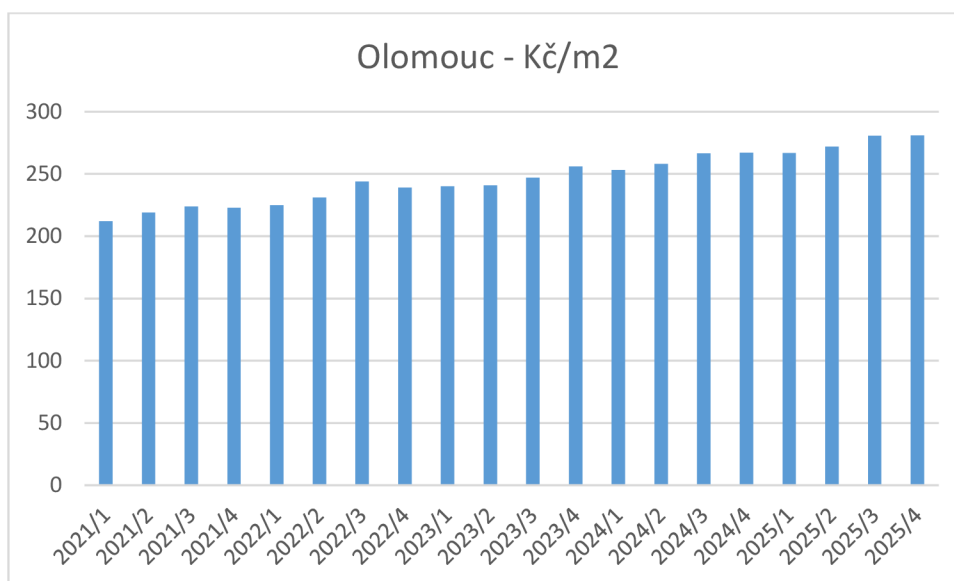
Predikce	
2024/1	253
2024/2	258
2024/3	267
2024/4	267
2025/1	267
2025/2	272
2025/3	281
2025/4	281

147

¹⁴⁶ ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

¹⁴⁷ Vlastní zpracování

Obrázek 26: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Olomouci



148

¹⁴⁸ Vlastní zpracování

4.14 Zlín

4.14.1 Základní informace

Město Zlín je statutární město ležící na východě Moravy. Město je centrem Zlínského kraje. A ve městě žije přibližně 74 tisíc obyvatel.¹⁴⁹ Ve světě je město známé především díky Tomáši Baťovi a je obuvnickým impériu, které do jisté míry Zlín formovalo.¹⁵⁰

Obrázek 27: Zlín



151

4.14.2 Nájemní bydlení

Město Zlín, stejně jako je tomu u Olomouce patří k průměrnějším městům, jak z hlediska cen nájemního bydlení, tak z hlediska vývoje těchto cen.

¹⁴⁹ Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha, 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023> [cit. 2024-03-03]

¹⁵⁰ Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Zlín [online]. c2024 [citováno 6. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <<https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Zl%C3%ADn&oldid=23712459>>

¹⁵¹ Marek Červinka. Pohled na východní část centra města, Zlín. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Zl%C3%ADn>. [cit. 2024-03-02]

Tabulka 25: Ceny nájemního bydlení Zlín 2021-2023

Zlín		
	Nárůst o	22,48%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	218
	2	229
	3	242
	4	245
2022	1	258
	2	265
	3	258
	4	245
2023	1	266
	2	258
	3	260
	4	267

152

4.14.3 Predikce

Podle mých predikcí by ceny nájemního bydlení měli zůstat pod hranicí 300 Kč/m². Z dlouhodobého hlediska bychom mohli očekávat spíše růst cen kopírující inflaci, neboť město Zlín o obyvatele spíše přichází a tento jev by mohl ceny nájemních nemovitostí negativně ovlivnit, neboť by tím pádem klesla poptávka.

Tabulka 26: Zlín predikce cen nájemního bydlení Kč/m²

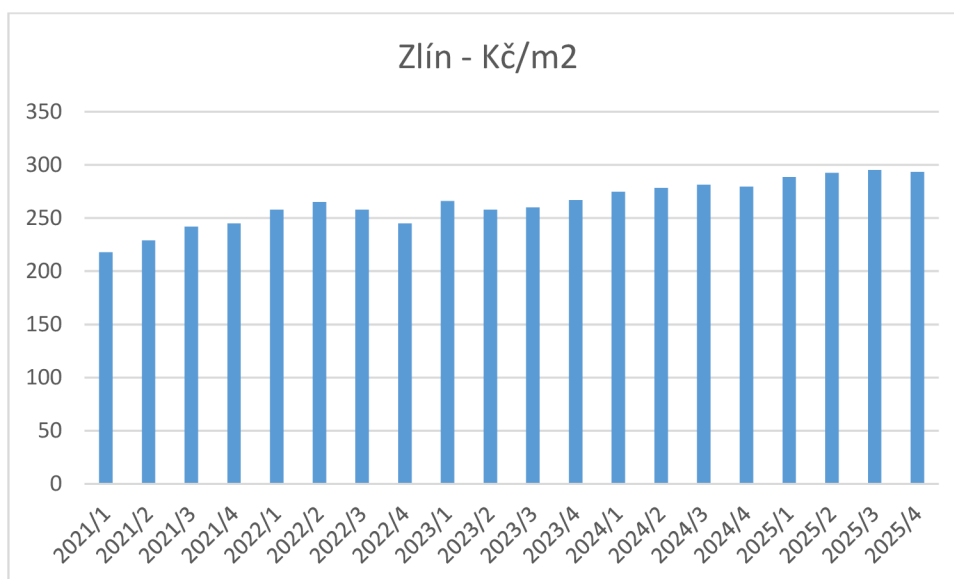
Predikce	
2024/1	275
2024/2	278
2024/3	281
2024/4	280
2025/1	289
2025/2	292
2025/3	295
2025/4	293

153

¹⁵² ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

¹⁵³ Vlastní zpracování

Obrázek 28: Graf vývoje cen nájemního bydlení ve Zlíně



154

¹⁵⁴ Vlastní zpracování

4.15 Ostrava

4.15.1 Základní informace

Město Ostrava je statutární, a hlavně krajské město kraje Moravskoslezského. Z město se nachází v blízkosti hranic s Polskem. Město je domovem přibližně 284 tisíc obyvatel¹⁵⁵. Ostrava je především průmyslového rázu a je známá pro svůj hutnický a hornický průmysl. A v minulosti byla nazývána „ocelové srdce republiky“. Město je domovem známého českého fotbalového týmu Baník Ostrava.

Obrázek 29: Ostrava



156

4.15.2 Nájemní bydlení

Město Ostrava nepatří mezi nejhezčí místa k životu ve srovnání s ostatními městy České republiky, a to se následně odráží i na cenách nájemního bydlení. Ostrava společně s Ústím nad Labem patří z pohledu cen k nejlevnějším městům, která jsme tu měli. Obě tyto města spolu sdílí určité prvky, které ceny nájemního bydlení tlačí dolů.

¹⁵⁵ Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha, 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2024-03-03]

¹⁵⁶ SPŠCHG. Moravská Ostrava a Přívoz, Ostrava. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Moravsk%C3%A1_Ostrava_a_P%C5%99%C3%ADvoz. [cit. 2024-03-02]

Tabulka 27: Ceny nájemního bydlení Ostrava 2021-2023

Ostrava		
	Nárůst o	18,29%
rok	Kvartál	Kč/m ²
2021	1	175
	2	173
	3	176
	4	177
2022	1	184
	2	194
	3	198
	4	196
2023	1	200
	2	201
	3	206
	4	207

157

4.15.3 Predikce

Ostrava stejně jako Ústí nad Labem se v historickém vývoji počtu obyvatel prezentuje klesajícím trendem. Avšak na rozdíl od Ústí je Ostrava zhruba 3x tak větší. Dle mých výpočtů nemůžeme očekávat velké výkyvy v cenách nájemního bydlení a růst cen by měl spíše kopírovat inflaci.

Tabulka 28: Ostrava predikce cen nájemního bydlení Kč/m²

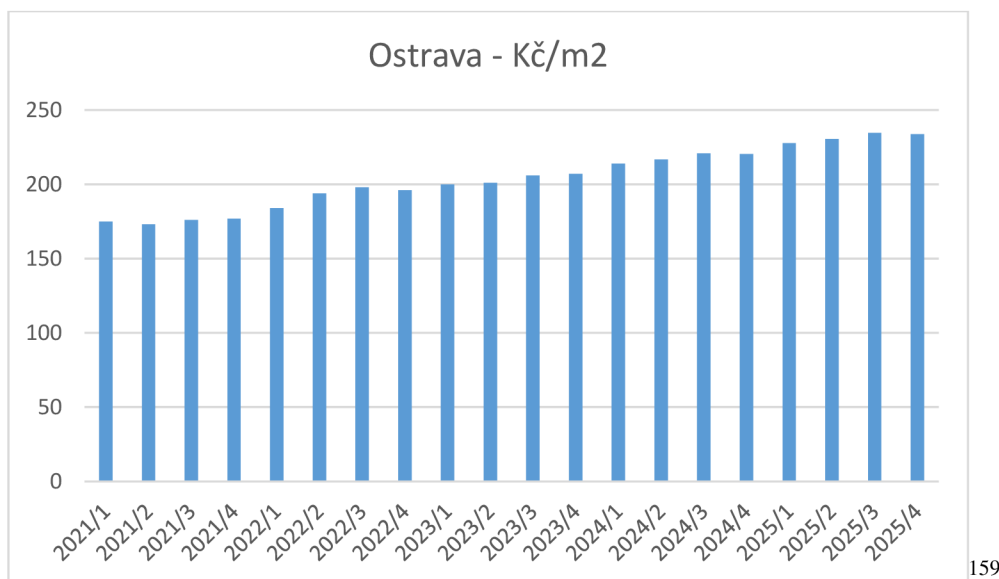
Predikce	
2024/1	214
2024/2	217
2024/3	221
2024/4	220
2025/1	228
2025/2	230
2025/3	235
2025/4	234

158

¹⁵⁷ ZDROJ DAT: DELOITTE. ZPRACOVÁNÍ VLASTNÍ. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

¹⁵⁸ Vlastní zpracování

Obrázek 30: Graf vývoje cen nájemního bydlení v Ostravě



159

¹⁵⁹ Vlastní zpracování

5 Výsledky

Z výsledků je patrné, že cena nájemního bydlení za posledních pár let razantně vzrostla. Nájemní bydlení hraje v naší společnosti důležitou roli, neboť ne každý si může dovolit bydlet ve vlastním bydlení, a proto tu nájemní bydlení bude ještě dlouhou dobu a tím pádem i cena nájemního bydlení bude dále růst.

Narozdíl od vyspělejších západních zemí jako je například Švýcarsko máme větší podíl vlastnického bydlení, zhruba 80 % a tím pádem míň lidí bydlí v bydlení nájemním. Největší podíl vlastnického bydlení můžeme sledovat u těch nejchudších zemí Evropské unie jako jsou Rumunsko, Bulharsko a Chorvatsko. U těch nejbohatších zemí Evropské unie, můžeme pozorovat přesný opak. Země jako jsou již zmíněné Švýcarsko a dále i Belgie, Nizozemsko patří mezi země, kde je populací využívané více bydlení nájemní než vlastnické. Odpovědí na otázku, proč tomu tak je, že čím vyspělejší země je, tím bydlí více lidí v nájmu je jednoduchá. Ve východních, chudších, zemí byla po zániku Sovětského svazu privatizace státního majetku a tím pádem mnoho lidí, jako například moje babička, přišla k vlastnímu bydlení za pár korun. Důležité je také zmínit, že v západních, vyspělých, zemí Evropy tato privatizace nebyla, ale zároveň se zde i nemovitosti před tím nevyvlastňovali. Dalším velmi důležitým faktorem, který podíl vlastnického a nájemního bydlení ovlivňuje je kapitalismus, a to můžeme sledovat už i u nás v České republice. I když si to moc nechceme připustit, tak všechno kolem nás je business, na lécích, co bereme někdo vydělává. Na domově důchodců, kam ukládáme svoje milované někdo vydělává a není tomu jinak i u bydlení. V České republice v minulosti stavěl byty stát a ten je nestavěl z důvodu, aby vydělal, ale proto aby pomohl lidu Československé socialistické republiky. V dnešní době developer nestaví byty a domy ze stejného důvodu a proto nemovitosti, co postaví prodává za cenu, aby pokryl vlastní náklady, a ještě dosáhl zisku. A nejvíce zisku se obvykle dosahuje na prémiových nemovitostech, a proto se v dnešní době staví především. Samozřejmě nemůžeme tvrdit, že je u nás těžší koupit vlastní nemovitost, než je například ve Švýcarsku, avšak s tím, jak se trend vyvíjí, na tom možná za zhruba 50 let budeme stejně, jako je na tom Švýcarsko teď.

S tím, jak se u nás v České republice vyvíjí podíl vlastnického a nájemního bydlení se i mění cena nájemního bydlení. Mezi ty dva z mého pohledu nejdůležitější faktory, co tlačí ceny nájemního bydlení nahoru, patří inflace a poptávka. V posledních letech díky pandemii

koronaviru, byla u nás, a i celosvětově zaznamenána vysoká inflace, a to s nastaveným zvýšením nájemného v nájemních smlouvách s pomocí inflační doložky se projevilo na zvýšení nájemného. Poptávka byla druhým nejdůležitějším faktorem v posunu cen nájemního bydlení. U poptávky můžeme uvést příklad Prahy, kde je historicky nájemní bydlení nejdražší. Praha jako město je Mekka univerzit, ale i Mekka firem, které v Praze sídlí. Tím pádem je zde velký pracovní trh a lidé z vesnic a dalších měst se do Prahy přesouvali, a i dále přesouvají. Tím pádem je zde převis poptávky nad nabídkou, což není pro nájemce přívětivé. O roku 2021 až do roku 2023 se průměrná cena za m² nájemního bydlení v Praze zvýšila o 39,6 % na 395 Kč a podle mých predikcí by se od roku 2023 až do roku 2025 měla cena zvýšit o dalších 24,8 %, což by od roku 2021 až do roku 2025 činilo 74,2% nárůst. Tento nárůst cen nájemního bydlení můžeme očekávat i dalších městech.

Při výpočtech predikcí nájemního bydlení jsem počítal s historickými daty ze všech 14 krajských měst a největší nárůst od roku 2021 až do roku 2023 jsem zaznamenal v již zmíněné Praze, dále v Brně a Liberci. V Liberci procentuální nárůst cen nájemního bydlení od roku 2021 až do roku 2023 činil 28,9 % a v Brně „pouze“ 27 %. Ceny nájemního bydlení od roku 2021 až do roku 2023 rostly nejméně v Ústí nad Labem 12,8 %, Hradci Královým 16,5 % a v Ostravě 18,3 %. Průměrný nárůst ve všech krajských městech od roku 2021 až do roku 2023 činil 23,2 %. Ve svých predikcích jsem došel k závěru, že průměrný nárůst v cenách nájemního bydlení ve krajských městech od roku 2021-2025 bude 40,8 %, což je velmi vysoké číslo, když vezmeme v potaz, že se jedná o časové období 4 let.

6 Závěr

S ohledem na velikou významnost na otázku bydlení, kam se řadí právě i bydlení nájemní odpovídal i cíl práce. Cílem této bakalářské práce bylo poskytnout čtenáři základní informace o nájemním bydlení, zejména právní problematice. Dalším cílem bylo analyzovat data týkající se nájemního bydlení. K vypracování této analýzy byla použita data ze všech 14 krajských měst České republiky.

Práce byla rozdělena na dvě části. V první části práce byly nejprve charakterizovány pojmy související s nájemním bydlením. Jedná se o byt, a to jak byt služební, družstevní tak i byty v domech zvláštního určení. Práce dále pojednává o nájemním bydlení, a to o obecných informacích, historických informacích, a i právních informacích, které se nájemního bydlení týkají. Čtenář v této práci může nalézt informace o nájemní smlouvě a jejích náležitostech a může se dozvědět více o právech a povinnostech pronajímatele a nájemce a dále zde může nalézt další důležité informace týkající se nájemního bydlení.

V druhé části práce byly nejprve představeny krajská města a popsány jejich krásy a charakteristiky. Následně byla analyzována historická data o cenách nájemního bydlení v těchto krajských městech a bylo zjištěno, že od roku 2021 až do roku 2023 byl průměrný nárůst cen v krajských městech 23,2 % a největší nárůst cen nájemního bydlení byl zaznamenán v Praze a tento nárůst činil úctyhodných 39,6 %. Prahu v tomto žebříčku „vítězů“ v růst cen nájemního bydlení doprovází Liberec se svým nárůstem 28,9 % a na třetím místě je Brno se 27 %. Mezi krajská města, kde byl nárůst cen nájemního bydlení za to samé období nejmenší je Ústí nad Labem 12,8 %, Hradec Králové 16,5 % a Ostrava 18,3 %.

Následně bylo přistoupeno k výpočtu predikcí až do roku 2025 ve všech krajských městech České republiky za použití statistické metody časové řady. Časové řady se ve statistice používají ke zkoumání vývoje určitého vybraného jevu za dané časové období a díky časovým řadám můžeme dále i predikovat vývoj v budoucích obdobích. Ve svých predikcích jsem došel k výsledkům, že od roku 2023 až do roku 2025 budou ceny ve všech krajských městech průměrně růst o 14 %. V roce 2025 budou největší ceny za m² nájemního bydlení v Praze 493 Kč, kde nárůst od roku 2021 až do roku 2025 bude činit 74,2 %. Prahu bude

následovat Brno 398 Kč, kde se cena od roku 2021 až do roku 2025 vyšplhá o 55,4 %. Nejmenší cenu ze všech krajských měst za m² budeme v roce 2025 moci nalézt v Ústí nad Labem, kde bude činit 207 Kč a nárůst od roku 2021 až do roku 2025 bude 20,2 %. Nájemní bydlení bude mít něco dražší Ostrava, kde cena v roce 2025 bude 234 Kč za m² a nárůst od roku 2021 až do roku 2025 bude v Ostravě činit 33,6 %.

7 Seznam použitých zdrojů

Knižní zdroje

ŠVESTKA, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta; SPÁČIL, Jiří; HULMÁK, Milan. Občanský zákoník II: Velké komentáře § 460–880. 1. vydání 2008. Praha: C. H. Beck, 2008. 2293 s. ISBN 978-80-7400-004-1.

BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2022. Praktik (Leges). s 29. ISBN 978-80-7502-564-7.

KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání. Praha: Ekospol, 2014. Praktik (Leges). s 11. ISBN 978-80-260-7247-8.

SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). s 1. ISBN 978-807-4788-376.

POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. s 73. ISBN 8086929035.

TARABA, Milan a VESELÁ, Lenka. Rádce nájemníka bytu. 8., zcela přepracované vydání. Právo pro každého (Grada). Praha: Grada, 2015. 42 s. ISBN 978-80-247-5030-9.

JANÁČEK, Julius. Statistika jednoduše: průvodce světem statistiky. Praha: Grada Publishing, 2022. s 1-10. ISBN 978-80-271-1738-3.

Internetové zdroje

Občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů č. 89/2012 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

Zákon o obchodních korporacích. In: Sbíрка zákonů č. 90/2012 Sb. Dostupné z <https://www.kurzy.cz/zakony/90-2012-zakon-o-obchodnich-korporacich/paragraf-729/>

Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. In: Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308>

Zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). In: Sbíрка zákonů č. 39/2020 Sb. Dostupné z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-39>

PODLEŠÁK, Petr. Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-faktory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/#1-hospodarska-vykonnost-zeme>. [cit. 2024-02-29].

100 – Year Housing Price Index Graph. Online. In: Observations. 2011, 2020. Dostupné z: <https://observationsandnotes.blogspot.com/2011/06/us-housing-prices-since-1900.html>. [cit. 2024-02-29].

FRICHMON. Americký HDP na hlavu, 1929–2011 [online]. [cit. 2024-02-29]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Ekonomika_Spojen%C3%BDch_st%C3%A1t%C5%AF_americk%C3%BDch#/media/Soubor:US_GDP_per_capita.PNG

Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online. [cit. 2024-03-1]

Shutterstock. Praha. Online... Dostupné z: <https://archiv.hn.cz/c1-66148760-co-takhle-rozdelit-hlavni-mesto-mestaci-si-budou-zit-v-male-praze-a-ti-ostatni-ve-velke>. [cit. 2024-03-02].

DELOITTE. Rent index. Online. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>. [cit. 2024-03-02].

Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Středočeský kraj [online]. c2024 [citováno 2. 03. 2024]. Dostupný z https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=St%C5%99edo%C4%8Desk%C3%BD_kraj&oldid=23666476 WWW:

Středočeský kraj. Online. In: KUDY Z NUDY. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/aktuality/svetovecesko-a-stredocesky-kraj>. [cit. 2024-03-02].

Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online. [cit. 2024-03-3]

Vývoj návštěvnosti lázní v letech 2000–2011. www.e-lazne.eu [online]. [cit. 2024-03-3]. Dostupné v archivu pořízeném dne 2015-09-23.

Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Karlovy Vary [online]. c2024 [citováno 2. 03. 2024]. Dostupný z https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Karlovy_Vary&oldid=23704224 WWW:

Karlovy Vary. Online. In: TerraHunt. Dostupné z: <https://www.terrahunt.cz/blog/6-zajimavosti-karlovych-varu>. [cit. 2024-03-02].

Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023> [cit. 2024-03-03]

OUŘEDNÍČEK, Martin; NEMEŠKAL, Jiří; POSPÍŠILOVÁ, Lucie. Vymezení území pro Integrované teritoriální investice (ITI) v ČR. Závěrečný dokument. Třetí verze [PDF online]. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, březen 2020 [cit. 2024-03-03]. S. 31–33. https://mmr.gov.cz/getmedia/420ae22b-fe35-4b75-88d0-5824612a4e85/PrF_200120_ZAVERECNY-DOKUMENT_FINAL_02042020.pdf

Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Plzeň [online]. c2024 [citováno 4. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Plze%C5%88&oldid=23681326>

Plzeň. Online. In: Správa informačních technologií Plzeň. Dostupné z: https://www.sitmp.cz/projekty_detail/mesto-plzen-jako-soucast-evropskeho-projektu-climaborough/. [cit. 2024-03-02].

Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2024-03-03]

Dr. Bernd Gross. Ústí nad Labem. Online. In: vyletnik.cz. Dostupné z: <https://www.vyletnik.cz/rejstrik/usti-nad-labem/>. [cit. 2024-03-02].

Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2024-03-03]

Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Liberec [online]. c2024 [citováno 5. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Liberec&oldid=23692427>

Liberec. Online. In: KUDY Z NUDY. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/aktuality/svetovecesko-a-radnice-v-liberci-kde-na-svete-maji>. [cit. 2024-03-02].

Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2024-03-03]

OUŘEDNÍČEK, Martin; NEMEŠKAL, Jiří; POSPÍŠILOVÁ, Lucie. Vymezení území pro Integrované teritoriální investice (ITI) v ČR. Závěrečný dokument [PDF online]. Regionální stálá konference Středočeského kraje, leden 2020 [cit. 2024-03-03]. S. 35–37. Dostupné online z https://rsk-sk.cz/dokumenty/in/iti/2021/Vymezeni_uzemi_pro_ITI_zaverecny_dokument.pdf

Wikipedie: Otevřená encyklopedie: České Budějovice [online]. c2024 [citováno 5. 03. 2024]. Dostupný z WWW: https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=%C4%8Cesk%C3%A9_Bud%C4%9Bjovice&oldid=23713301

České Budějovice. Online. In: BusinessInfo.cz. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/ceske-budejovice-jsou-evropskym-hlavnim-mestem-kultury-2028/>. [cit. 2024-03-02].

Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Hradec Králové [online]. c2024 [citováno 5. 03. 2024]. Dostupný z WWW: https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Hradec_Kr%C3%A1lov%C3%A9&oldid=23693292

Pudelek. České Budějovice. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hradec_Kr%C3%A1lov%C3%A9_%28%C4%8D%C3%A1st_obce%29. [cit. 2024-03-02].

Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2023-03-03]

Vojtěch Dočkal. Pardubice. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Pardubice>. [cit. 2024-03-02].

Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2024-03-03]

Vymezení území pro Integrované teritoriální investice (ITI) v ČR [online]. [cit. 2024-03-03]. Dostupné online z https://mmr.cz/getmedia/420ae22b-fe35-4b75-88d0-5824612a4e85/PrF_200120_ZAVERECNY-DOKUMENT_FINAL_02042020.pdf

Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Jihlava [online]. c2024 [citováno 6. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Jihlava&oldid=23599282>

SchiDD. Jihlava. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Jihlava>. [cit. 2024-03-02]

Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023> [cit. 2024-03-03]

OUŘEDNÍČEK, Martin; NEMEŠKAL, Jiří; POSPÍŠILOVÁ, Lucie. Vymezení území pro Integrované teritoriální investice (ITI) v ČR. Závěrečný dokument. Třetí verze. Praha, březen 2020 [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [cit. 2024-03-03]. Dostupné online z https://mmr.gov.cz/getmedia/420ae22b-fe35-4b75-88d0-5824612a4e85/PrF_200120_ZAVERECNY-DOKUMENT_FINAL_02042020.pdf

Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Brno [online]. c2024 [citováno 6. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Brno&oldid=23544456>

SchiDD. Náměstí Svobody, Brno. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/N%C3%A1m%C4%9Bst%C3%AD_Svobody_%28Brno%29. [cit. 2024-03-02]

Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Olomouc [online]. c2024 [citováno 6. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Olomouc&oldid=23710311>

Dominik Tefert. Horní náměstí s radnicí, Olomouc. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Olomouc>. [cit. 2024-03-02]

Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023> [cit. 2024-03-03]

Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Zlín [online]. c2024 [citováno 6. 03. 2024]. Dostupný z WWW: <https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Zl%C3%ADn&oldid=23712459>

Marek Červinka. Pohled na východní část centra města, Zlín. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Zl%C3%ADn>. [cit. 2024-03-02]

Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online z <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>. [cit. 2024-03-03]

SPŠCHG. Moravská Ostrava a Přívoz, Ostrava. Online. In: Wikipedie. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Moravsk%C3%A1_Ostrava_a_P%C5%99%C3%ADvoz. [cit. 2024-03-02]