



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

## ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## NÁJEMNÍ BYDLENÍ

RENTAL HOUSING

### BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

#### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

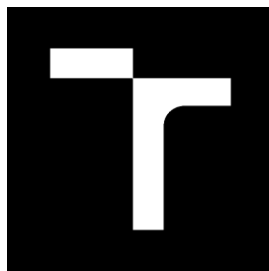
Petra Eckeltová

#### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

PhDr. Mgr. DAGMAR HRABINCOVÁ

BRNO 2019



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	B3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607R038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

<b>Student</b>	Petra Eckeltová
<b>Název</b>	Nájemní bydlení
<b>Vedoucí práce</b>	PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
<b>Datum zadání</b>	30. 11. 2018
<b>Datum odevzdání</b>	24. 5. 2019

V Brně dne 30. 11. 2018

---

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **PODKLADY A LITERATURA**

Nováková.H.,:Abeceda bydlení, Praha 2001, Polygon

Hanauer.K.,: Zákony o bydlení, Praha 2004, Soudy

Helešic. F.,: Bydlení ve vlastním bytě, Praha 2010, C.H.Beck

Schodelbauerová. P.:Bydlení v nájemním bytě, Praha 2000, C.H.Beck

## **ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ**

Cílem práce je provedení analýzy s následným popisem nájemního bydlení a jeho srovnání s realizací vlastní bytové potřeby.

1. Úvod

2. Státní bytová politika (nástroje, cíle a typy)

3. Nájemní bydlení (právní úprava nájmu, náklady na bydlení v obecním, družstevním, soukromém bytě)

4. Dostupnost nájemního bydlení (mapa nájemného, ceny bytů, nájemné, podpory a příspěvky)

5. Řešení vlastní bytové potřeby (výběr typů bydlení, lokalita, pořizovací náklady, provozní náklady, srovnání variant a zhodnocení vybrané varianty)

6. Závěr

Výstupem práce bude srovnání a zhodnocení pořizovacích a provozních nákladů vybraných variant bydlení.

## **STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).

2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

---

PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová  
Vedoucí bakalářské práce

## **ABSTRAKT**

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou nájemního bydlení v České republice. V první části zhodnocuje současnou situaci bytového fondu ČR a dostupnost bydlení. Je zaměřena na nájemní bydlení včetně jeho právní úpravy. V druhé části je řešena vlastní bytová potřeba, ve které dochází ke srovnání nákladů na pořízení nájemního a vlastnického bydlení. Tato část je zaměřena na Brno a jeho městskou část Brno-Líšeň. Celá analýza řešení obou forem bydlení je provedena na modelovém příkladu. Výsledkem je porovnání a výběr lepší varianty pro budoucí bydlení.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Nájemní bydlení, vlastnické bydlení, bydlení, dostupnost bydlení, bytová potřeba.

## **ABSTRACT**

This bachelor thesis deals with the issue of rental housing in the Czech Republic. The first part evaluates the current situation of the housing stock of the Czech Republic and the availability of housing. It focuses on rental housing including its legislation. The second part deals with own housing needs, in which the cost of attainment of rental and owner-occupied housing is compared. This part is focused on Brno and its city district Brno-Líšeň. The whole analysis of the solution of both forms of housing is carried out on a model example. The result is a comparison and selection of a better option for future housing.

## **KEYWORDS**

Rental housing, ownership of housing, housing, housing availability, housing need.

## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE**

Petra Eckeltová *Nájemní bydlení*. Brno, 2019. 98 s., 19 s. příl. Bakalářská práce.  
Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení.  
Vedoucí práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová

## **PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE**

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Nájemní bydlení* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 24. 5. 2019

---

Petra Eckeltová  
autor práce

## **PODĚKOVÁNÍ**

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí práce paní PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincové za odborné vedení celé práce, cenné poznámky a velkou trpělivost při jejím zpracování. Dále patří obrovské poděkování mé mamince, která při mně po celý můj život stojí, podporuje mě a ve stresových situacích, jako bylo psaní bakalářské práce, snáší mé nervové výlevy.

## OBSAH:

<b>ÚVOD</b> .....	<b>8</b>
<b>1 BYDLENÍ</b> .....	<b>9</b>
1.1 TRH S BYTY – TRŽNÍ MECHANISMY .....	9
<b>2 STÁTNÍ BYTOVÁ POLITIKA</b> .....	<b>16</b>
2.1 ÚLOHA STÁTU .....	16
2.2 BYTOVÁ POLITIKA MĚST A OBCÍ .....	16
<b>3 BYTOVÝ FOND A BYTOVÁ VÝSTAVBA</b> .....	<b>18</b>
3.1 BYTOVÁ VÝSTAVBA .....	20
<b>4 FORMY BYDLENÍ</b> .....	<b>22</b>
4.1 VLASTNICKÉ BYDLENÍ .....	24
4.1.1 <i>Ceny bytů</i> .....	25
4.2 NÁJEMNÍ BYDLENÍ .....	26
4.2.1 <i>Právní úprava nájmu</i> .....	27
4.2.2 <i>Družstevní bydlení</i> .....	38
4.2.3 <i>Dostupnost nájemního bydlení v ČR</i> .....	39
4.2.4 <i>Mapa nájemného</i> .....	41
4.3 PODPORY A PŘÍSPĚVKY .....	46
<b>5 ŘEŠENÍ VLASTNÍ BYTOVÉ POTŘEBY</b> .....	<b>48</b>
5.1 BYDLENÍ V BRNĚ.....	50
5.2 BYTY V BRNĚ.....	51
5.3 NÁJEMNÍ BYDLENÍ V BRNĚ .....	52
5.4 DOSTUPNOST BYDLENÍ V BRNĚ .....	57
5.5 VLASTNICKÉ BYDLENÍ .....	59
5.6 ZÁKLADNÍ TRENDY BYDLENÍ V BRNĚ .....	64
5.7 BYDLENÍ V LIŠNI.....	65
5.7.1 <i>Nájemní bydlení v Lišni</i> .....	66
5.7.2 <i>Vlastní byt v Lišni</i> .....	72
<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>84</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</b> .....	<b>85</b>
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	85
SEZNAM LEGISLATIVNÍCH PODKLADŮ .....	86
SEZNAM INTERNETOVÝCH ZDROJŮ.....	88
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK V ABECEDNÍM POŘADÍ</b> .....	<b>94</b>
<b>SEZNAM OBRÁZKŮ</b> .....	<b>95</b>
<b>SEZNAM TABULEK</b> .....	<b>97</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH</b> .....	<b>98</b>



## Úvod

Maslowova pyramida [17], tedy hierarchie lidských potřeb, uvádí hned na druhé pozici potřebu bezpečí a jistoty, kam patří jistota příjmu a přístupu ke zdrojům, jistota zaměstnání a můžeme sem bez pochyby zařadit potřebu bydlení. Bydlení nám vytváří i ochranu před neovlivnitelnými okolními živelnými vlivy. Druhem a stylem našeho bydlení určujeme i určité postavení ve společnosti. Oproti základní lidské potřebě je to také nákladná záležitost, která ve většině domácností tvoří hlavní položku jejich rozpočtů. Bydlení je kontraverzní a žhavá otázka ve všech vyspělých zemích. Je hlavním tématem ostrých aktuálních diskuzí.

Cílem práce je charakterizovat bydlení, popis státní bytové politiky, u níž budou upřesněny její nástroje a cíle, zjištění aktuální situace bytů v ČR, vysvětlení a vyčíslení nákladů na bydlení v různých formách bydlení. Největší část bude věnována pojmu nájemní bydlení včetně právní úpravy nájmu, kde budou charakterizovány jeho náležitosti. Toto téma má velkou budoucnost. A připravovanou novou koncepcí bydlení v ČR se nájemní bydlení dostane opět k více řešeným problémům.

V praktické části bude řešena vlastní bytová potřeba, bude provedeno porovnání nájemního bydlení v Brně – Líšni s hypotékou na srovnatelný byt ve stejné lokalitě. Celá analýza bude realizována na modelovém příkladu. Následně budou vyvozeny výhody a nevýhody daných forem bydlení. A zda je vůbec možné jednotlivé formy bydlení získat.

# 1 Bydlení

Obecně uznávaná definice bydlení v ČR není, ale jedná se o základní veřejný statek. „*Termín bydlení nebo byty jsou užívány pro všechny typy obytných jednotek (resp. obydlí).*“ [1] Bydlení plní **základní potřebu** lidské společnosti při uspokojování životních potřeb člověka, při jeho regeneraci a reprodukci lidských sil. Bydlení uspokojuje nároky fyziologické jako je zdraví a lidská energie, psychologické například pocit bezpečí a soukromí a také sociologické, kam řadíme přístřeší, uložení osobního majetku a sociální vazby. Tyto nároky se realizují ve vlastních objektech pro bydlení a jejich okolí. Stálé bydlení je také podmínkou pro plné zapojení člověka do společnosti, proto je různě podporováno státem. Bydlením se zabývá stavebnictví, architektura, urbanismus a sociologie bydlení.

Bydlení je pro člověka nezbytností stejně jako jíst nebo se oblékat. Pomocí bydlení si vytváří domov, který je nedílnou součástí života. Je proto důležité si bydlení dobře vybrat. Zhodnotit si všechny zasahující faktory jako je cena, dostupnost do práce, velikost, vzhled atd. Každý jedinec má jiné priority, podle kterých si své budoucí bydlení bude vybírat. Pro někoho může být byt pouhou investicí, takže pro něj bude nejdůležitější zisk z pronájmu nebo prodeje a ostatní faktory ho až tak zajímat nebudou. [1]

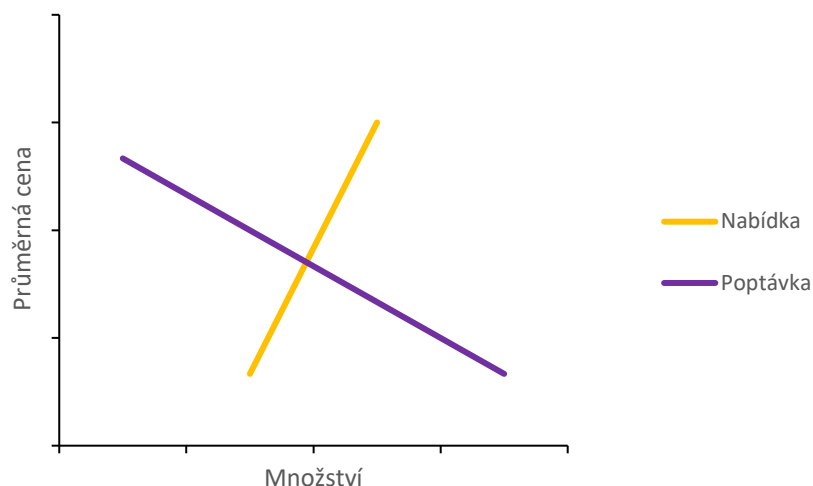
Pro bydlení si domácnost nejčastěji volí byt nebo rodinný dům. „*Rodinný dům je menší samostatná budova o jednom nebo několika podlažích (nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví) určená k bydlení, v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení.*“ [2] Za byt pak je obecně, po vydání rozhodnutí o kolaudaci stavebním úřadem, považována místnost nebo soubor místností, které jsou k bydlení. [5] Existují i speciální typy bytů jako je například služební byt, který slouží k zajišťování prací vykonávaných nájemcem ve prospěch pronajímatele, byty zvláštního určení, které bývají zvláště upravené pro ubytování zdravotně postižených osob nebo byty v domech zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. [6]

Jedná se o velice různorodé a dlouhodobě trvanlivé zboží, na které lze pohlížet podle odlišných charakteristik. Je předurčeno nejen k uspokojování potřeby bydlet, ale i k uspokojení mnoha dalších potřeb například přijetí, spolupatřičnosti nebo třeba seberealizace. Je upevněno na určité místo, což plyne z jeho charakteru nemovitosti, proto se při jeho pořizování soustředíme na místo umístění. Zároveň s sebou bydlení nese velkou finanční náročnost, ta souvisí nejen s pořizovací cenou, ale i s tzv. transakčními náklady, které jsou nemalé a tím ovlivňují výběr našeho budoucího bydlení. Transakční náklady představují čas, práci a ostatní zdroje vynaložené za účelem uzavření a vymáhání smluv a transakcí, případně na řízení. Kupující i prodávající nemají možnost dokonale znát současnou situaci na trhu nejen nabízených bytů, ale i jednotlivých charakteristik.

Důležitou roli tedy hraje stát, který ošetřuje problematiku bydlení hlavně pomocí občanského zákoníku [8], dalších zákonů, vyhlášek a centrální banky ČR [21], která chrání před přílišnými výkyvy v úrocích hypoték. [1]

## 1.1 Trh s byty – tržní mechanismy

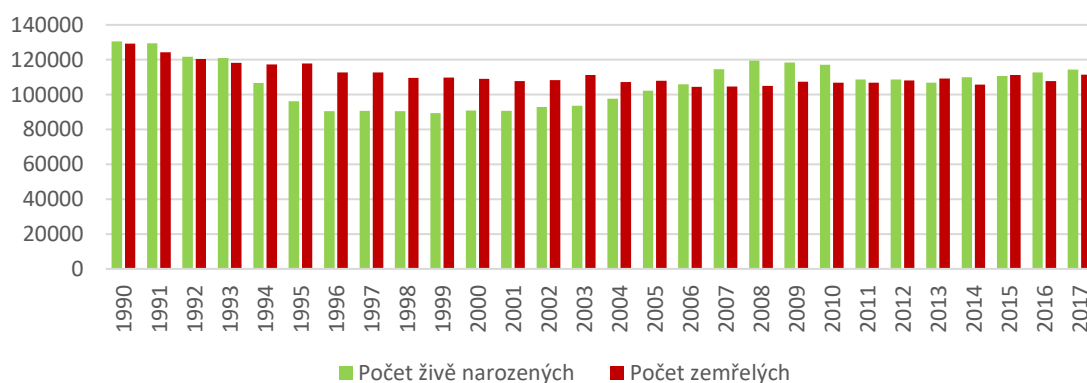
Předmětem tohoto trhu jsou nemovitosti. Model uplatňovaný v současnosti závisí na ekonomice, kterou ovlivňuje vzájemný vztah mezi poptávkou a nabídkou, který je zobrazen na obrázku 1. [1] Trh na základě střetu těchto křivek stanoví rovnovážnou cenu, která se může podle různých charakteristik lišit. Celý mechanismus trhu je spojen s určitými státními regulacemi právního charakteru a jinak tomu není ani u nemovitostí.



**Obrázek 1** – Rovnovážná cena, při které je trh v rovnováze [20]

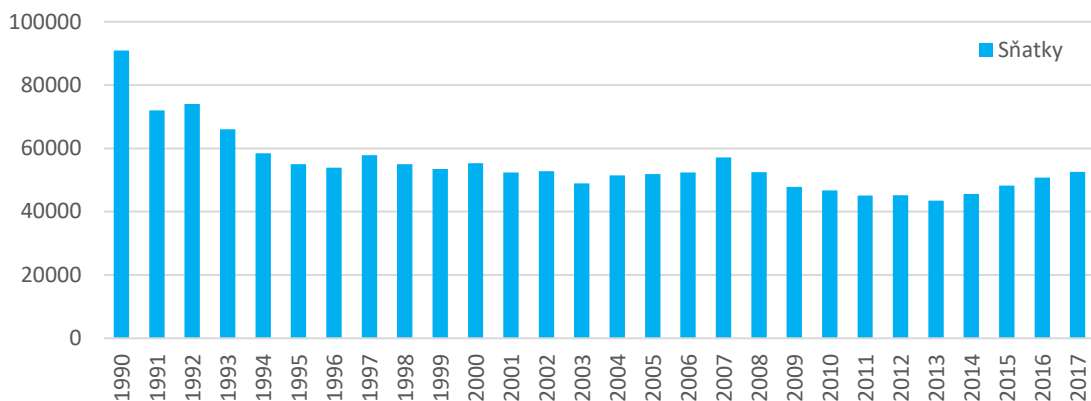
Poptávka většinou vzniká na základě rozhodnutí celé domácnosti. Jejich základním rozhodnutím je, zda zamíří na trh s nájemním či na trh s vlastnickým bydlením, na tento výběr má vliv řada faktorů. Ty je možné rozdělit do tří hlavních skupin: demografické a sociální faktory, finanční faktory a politika státu. [1]

Charakter poptávky je výrazně ovlivňován demografickými trendy, což jsou například prodloužení doby, kdy obyvatelé žijí mimo manželství pouze v neformálním soužití nebo zvýšení počtu domácnosti jednotlivců. Souvisí to i s porodností a nárůstem počtu osob dožívajících se vysokého věku. V současné době byl však zaznamenán pozitivní nárůst obyvatelstva na 10,6 milionu. Do jisté míry souvisí se zahraničním stěhováním, ale hlavně počet narozených převyšil počet zemřelých, to můžeme vidět na obrázku 2. [1]



**Obrázek 2** – Počty živě narozených a zemřelých obyvatel ČR [22]

Další vlivy mohou být i kultura, média, móda, rodina, genetika, náboženství, etnikum, zdraví nebo pohlaví. Češi také opět začali uzavírat více sňatků viz obrázek 3. To by mohlo být pro bytový fond dobré, protože se tak manželé sestěhují a uvolní kapacitní byt někomu dalšímu. Zároveň by se mohla zlepšit ekonomická situace. [1]



**Obrázek 3** – Počty uzavřených sňatků v ČR [22]

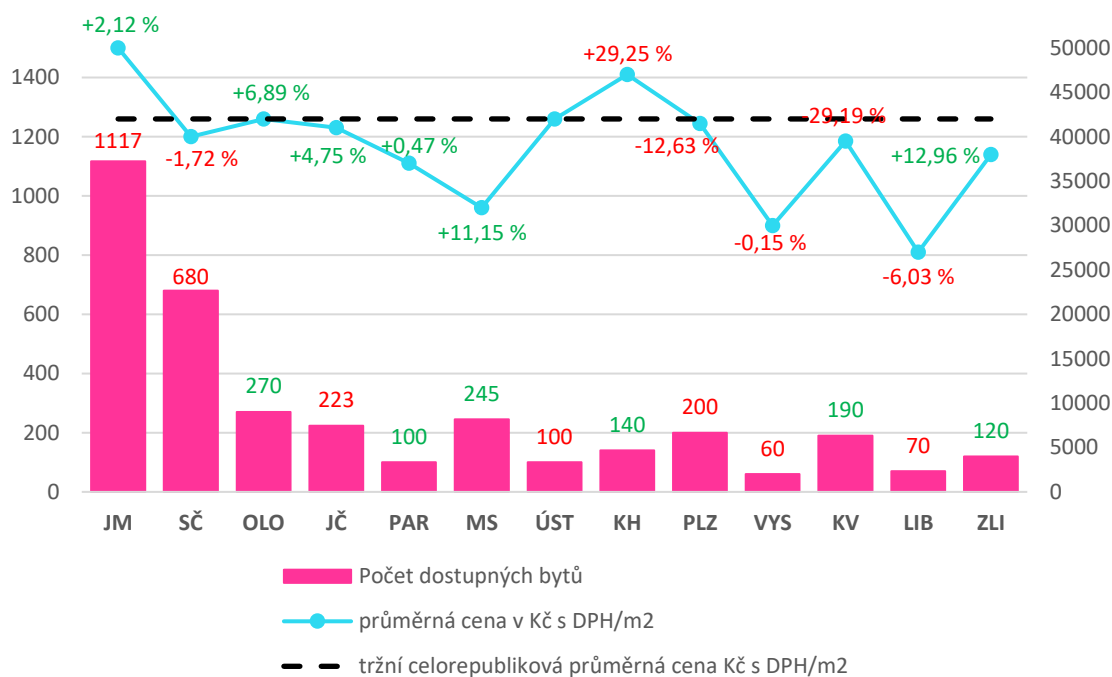
Některé domácnosti si ani neumí představit žít v nájemném bytě, protože to neodpovídá jejich společenskému postavení, a proto vyhledávají vlastnické bydlení. To naopak nemusí být ideální pro domácnosti, ve kterých žijí osoby, které mají kvůli výkonu práce vysoké nároky na mobilitu. Samozřejmě nelze opomenout ani nákladnost pořízení a dlouhá doba návratnosti investice do vlastního bydlení. Většina obyvatel si nemůže dovolit financovat ji z vlastních zdrojů, a proto získávají potřebný kapitál na trhu, který záleží na ekonomice státu. Ta souvisí s hospodařením, od kterého se odvíjí ceny a stabilita ekonomického systému. Dále je ovlivňována monetární (měnovou) politikou, politikou fiskální, sociální a konkrétně politikou bytovou. Závisí nejen na daňové politice státu, ale i na legislativní úpravě práv a povinností spojených s nájemným bydlením.

Celková poptávka je poté stanovena množstvím bytů, které kupující chtějí a cenou, kterou jsou ochotni za něj zaplatit. Na grafu poptávky po bydlení pak můžeme sledovat cenovou elasticitu poptávky a důchodovou elasticitu poptávky. [1] Tedy jak citlivě reaguje spotřebitel na změnu tržní ceny. Tu popisuje vztah mezi procentní změnou ceny a procentní změnou nakoupeného množství.

Kromě poptávky závisí samozřejmě i na nabídce, která je také ovlivněna řadou faktorů. Ty vyplývají z jednotlivých příznačností bydlení jako statku. V největší míře je ovlivňována prostorovou zakořeněností a svázaností s trhem pozemků, velkou různorodostí výrobků, relativně dlouhou dobou produkce a velkou mírou státních zásahů.

Podmínkou a zároveň limitem k výstavbě je potřebný pozemek, který je značně omezeným zdrojem. Hlavně je s ním nemovitost prostorově svázána, což může být její značnou nevýhodou, kterou je omezená mobilita domácnosti. Domy a byty se navzájem liší různými charakteristikami od velikosti po materiál, ze kterého jsou postaveny. Na rozdíl od jiného zboží tvoří nabídku jen více či méně podobného zboží. Důležitá je i doba výstavby, která je v tomto případě v řádech několika měsíců až několika let, pokud nejsou nabízeny byty starší nebo již postavené.

U postavených bytů dochází v posledních letech k revitalizacím a rekonstrukcím, které vylepšují stávající většinou nevyhovující stav domů a bytů. To poté může čekání na jejich použití o nějakou dobu prodloužit. Tyto úpravy navyšují jejich hodnotu, která se promítne do ceny nemovitosti.



**Obrázek 4 – Vývoj nabídky a průměrné ceny dostupných bytů v regionech ČR pro rok 2016 [23]**

Nabídka je na rozdíl od poptávky rostoucí. Můžeme sledovat cenovou elasticitu, tentokrát nabídky, kterou bude ovlivňovat období. Na obrázku 4 můžeme vidět vývoj nabídek v regionech ČR. [1]

Fungování trhu s bydlením je tedy dáno nabídkou a poptávkou, která by měla být v rovnováze, ale kvůli mnoha působícím faktorům, které byly zmíněny, to není tak jednoduché. Bude se odvíjet od období nabídky, které může být krátké, středně dlouhé nebo dlouhé a poptávky. Tyto křivky vytvoří rovnováhu na trhu s bydlením z dlouhodobého hlediska v určitém bodě. Jinak se cena bude měnit. [1]

Na trhu se vyskytuje mnoho subjektů, se kterými se můžeme setkat. Jsou to investiční podnikatelé, jednotliví investoři, realitní kanceláře, peněžní ústavy, stát, města a obce, popř. zájmové organizace. [1]

Rozlišují se dva základní typy bytů, které se dále dělí:

- byty na prodej
  - podle velikosti
    - malý byt (do 50 m)
    - střední byt (do 100 m)
    - velký byt (nad 100 m)
  - podle počtu místností a dispozice
    - 1+0 – 1 místnost, bez kuchyně a bez kuchyňského koutu, předsíň, sociální zařízení
    - 1+1 – 1 místnost, kuchyň jako další samostatná místnost, předsíň, sociální zařízení
    - 1+kk – 1 místnost součástí které je kuchyňský kout, předsíň, sociální zařízení

- 2+1 – 2 místnosti, kuchyň jako další samostatná místnost, předsíň, sociální zařízení
- 2+kk – 2 místnosti, v jedné z nich je součástí kuchyňský kout, předsíň, sociální zařízení,
- 3+1 – 3 místnosti, kuchyň jako další samostatná místnost, předsíň, sociální zařízení
- 3+kk – 3 místnosti, v jedné z nich je součástí kuchyňský kout, předsíň, sociální zařízení,
- 4+1 – 4 místnosti, kuchyň jako další samostatná místnost, předsíň, sociální zařízení
- 4+kk – 4 místnosti, v jedné z nich je součástí kuchyňský kout, předsíň, sociální zařízení
- 5+1 – 5 místností, kuchyň jako další samostatná místnost, předsíň, sociální zařízení
- 5+kk – 5 místností, v jedné z nich je součástí kuchyňský kout, předsíň, sociální zařízení
- 6+1 – 6 místností, kuchyň jako další samostatná místnost, předsíň, sociální zařízení
- 6+kk – 6 místností, v jedné z nich je součástí kuchyňský kout, předsíň, sociální zařízení
- 7+1 – 7 místností, kuchyň jako další samostatná místnost, předsíň, sociální zařízení
- 7+kk – 7 místností, v jedné z nich je součástí kuchyňský kout, předsíň, sociální zařízení
- 8+1 – 8 místností, kuchyň jako další samostatná místnost, předsíň, sociální zařízení
- apartmán – ubytování ve více místnostech, které jsou navíc vybaveny kuchyňským koutem a mají možnost umístění přistýlky
- ateliér nebo studio – je stejný jako byt, ale nelze jej zkolaudovat nejčastěji z důvodu nedostatečné světelnosti či nadměrné hlučnosti
- garsoniéra – hovorově 'garsonka', malý byt tvořený zpravidla jednou obytnou místností s příslušenstvím, můžeme sem řadit byty typu 1+0 nebo 1+kk
- loft – horní podlaží nebo podkroví ve stavbě, představuje jednoduché využití a většinou jsou tvořeny jednu otevřenou místností, ve které je umístěna postel, zatímco kuchyně s obývacím pokojem tvoří celé 1. patro
- mezonet – velký vícepodlažní byt umístěný v bytovém domě (propojení dvou bytů nad sebou schodištěm)
- pokoj – obytná místnost bez dalšího vybavení
  - podle ceny
- byty k pronájmu
  - podle velikosti
    - malý byt (do 50 m)
    - střední byt (do 100 m)
    - velký byt (nad 100 m)

- podle výše nájemného
  - do 5 000 Kč
  - 5 000 – 10 000 Kč
  - 10 000 – 15 000 Kč
  - 15 000 – 20 000 Kč
  - nad 20 000 Kč [24]

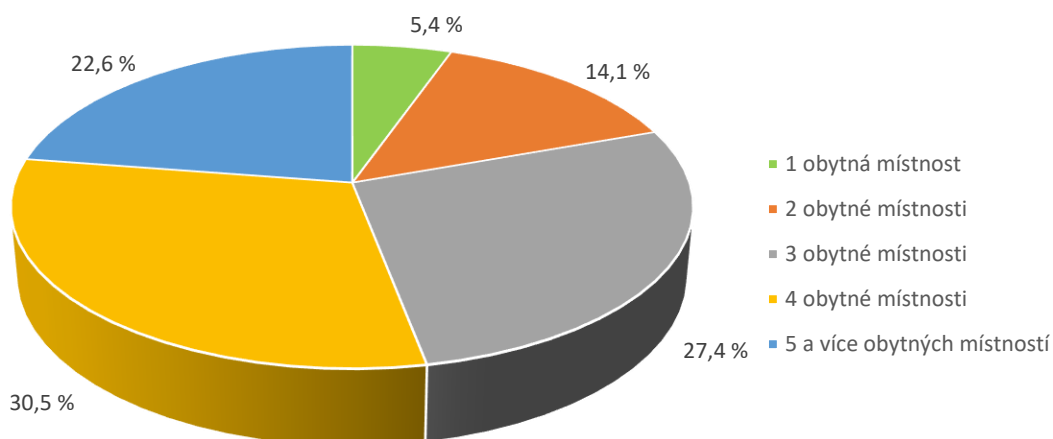
Byty se dále mohou dělit podle typu zástavby:

- cihlová
- panelová
- skeletová
- smíšená

Nebo podle stavu na:

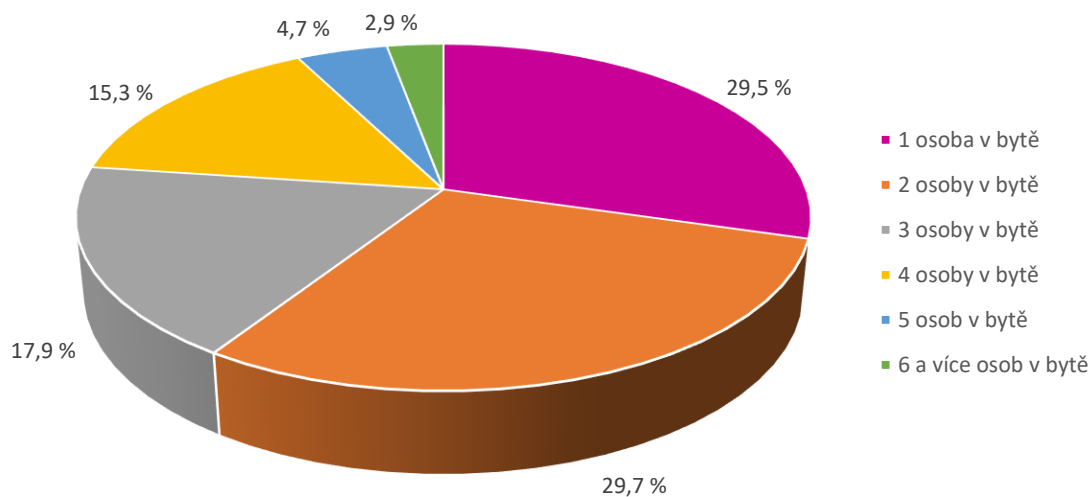
- novostavby
- byty po rekonstrukci
- byty před rekonstrukcí
- byty v dobrém nebo velmi dobrém stavu
- byty v původním stavu

Podle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů [SLDB] z roku 2011 je možné určit počty obydlých bytů podle počtu obytných místností, kterou se rozumí: „část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou o technických požadavcích na stavby, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>.“ [7] Dále pak: „Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla.“ a „Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“ Zjištěné počty jsou uvedeny v obrázku 5.



**Obrázek 5** – Obydlené byty podle počtu obytných místností [25]

Nejvíce obydlených bytů je se čtyřmi obytnými místnostmi, poté se třemi a dále s vyšším počtem obytných místností. Výběr velikosti bytu ovlivňuje počet osob, které v něm bydlí. Toto rozložení počtu osob v bytech můžeme vidět na obrázku 6.



**Obrázek 6** – Obydlené byty podle počtu osob v bytě [25]

Překvapující zde však je, že největší zastoupení mají 2 a 1 osoba v bytě a dále potom 3 osoby v bytě, což mírně nekoresponduje s výsledky zastoupení počtů obytných místností. Celkově by se tedy dalo říci, že většina domácností využívá větší byty, než bylo potřeba.



## 2 Státní bytová politika

Pro vytvoření vhodného prostředí na trhu s byty je potřebná pomoc státu, který vytváří vhodné prostředí. Stát je v této oblasti reprezentován Parlamentem ČR, Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem práce a sociálních věcí a Ministerstvem financí. Bytová politika ovlivňuje, jak je stát schopen realizovat bydlení. Bydlení je součástí tržní ekonomiky, která ovlivňuje fungování státu. Hlavním **cílem je uspokojení potřeb spotřebitelů**, tedy poskytnutí bydlení občanům. Užitek z uspokojování potřeby bydlení se s vlastnictvím více nemovitostí snižuje. Mezní užitek může klesat, ale celkově však užitek narůstá.

### 2.1 Úloha státu

Obecně lze činnost státu rozdělit na **koncepční a realizační**. Koncepce vytváří technické, legislativní, finanční a sociální podmínky. Vláda schválila koncepci bydlení v ČR do roku 2020 po posledním sčítání lidu v roce 2011. Postupně danou koncepci reviduje podle potřeb. Základní zásadou je, že opatření bydlení spočívá na osobní odpovědnosti jednotlivce. Koncepce se zaměřuje na základní strategické cíle vycházející z vize: **dostupnost, stabilita a kvalita bydlení**. Hlavní cíle tedy jsou: zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení; vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením; snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí. Základní poslání státu je vytyčeno ve vytvoření stabilního prostředí, jako posilujícího faktoru odpovědnosti občanů a jejich motivace k zajišťování základních potřeb vlastními silami. Stát deleguje svoji působnost na nižší územní celky, iniciuje vznik různých institucí a může se účastnit financování. Realizační role státu se projevuje formou veřejných výdajových programů zabezpečujících např. investiční výstavbu bytů, regeneraci sídlišť a dále v rámci sociální politiky ve formě výplaty dávek spojených s bydlením. [27]

V současnosti je dosti citlivou a problémovou oblastí. Společnost je nucena vyrovnat se s dopady dřívější státní bytové politiky. Oproti úloze státu v tržní ekonomice se v oblasti bydlení stát vzdal role investora nové bytové výstavby a již není vlastníkem převážné části bytového fondu. Většina obytných domů byla převedena do majetku obcí. Stát nyní hlavně stanovuje a zdokonaluje legislativní rámec a dohlíží na dodržování stanovených pravidel.

**Mezi jeho nástroje**, kterými může státní bytovou politiku ovlivnit tedy patří:

- legislativní
- ekonomické
- informační a vzdělávací

Jejím cílem je dosažení fungujícího tržního mechanismu a zamezení zneužívání nájemních vztahů na úkor vlastníků bytového fondu. Nezbytná je i finanční podpora při odstraňování zanedbanosti a modernizaci bytového fondu. Je souhrnem mnoha opatření, které se neustále aktualizují a doplňují, aby se dosáhlo určeného cíle. [3]

### 2.2 Bytová politika měst a obcí

Vychází z Ústavy ČR, ve které obce jako základní samosprávné celky mají svůj vlastní majetek, se kterým hospodaří. Stát do jejich jednání zasahuje pouze, jak mu

stanovuje zákon. Obce jsou právnické osoby, a tak jejich postavení určuje občanský zákoník.

Do majetku obcí přešel majetek, který obec měla na základě práva hospodaření jako nástupce národního výboru, obytné domy na jejím území, k nimž příslušelo právo hospodaření organizacím, vůči kterým měly obce zakladatelskou nebo zřizovatelskou funkci či na ně role přešla z národních výborů. Dále jim přešly do majetku obytné domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek. Do vlastnictví nepřešly všechny nemovitosti, zejména objekty nebytových domů, sloužící jako garáže, sklady, kancelářské budovy a objekty sloužící k provozu obytných domů např. zařízení pro výrobu a dodávku teplé vody. Všechny provedené změny vlastnictví musely být řádně zapsány v katastru nemovitostí, změnou zápisu o vlastnictví k těmto nemovitostem.

Do jejich vlastnictví byl převeden bytový fond, který dříve vlastnil stát. S vlastnictvím obytných domů na obce a města přešla i veškerá související práva a povinnosti plynoucí zejména z uzavřených smluv. Vlastnická práva obcí zaručuje Listina základních práv a svobod. Obce mají tedy stejné postavení jako ostatní vlastníci.

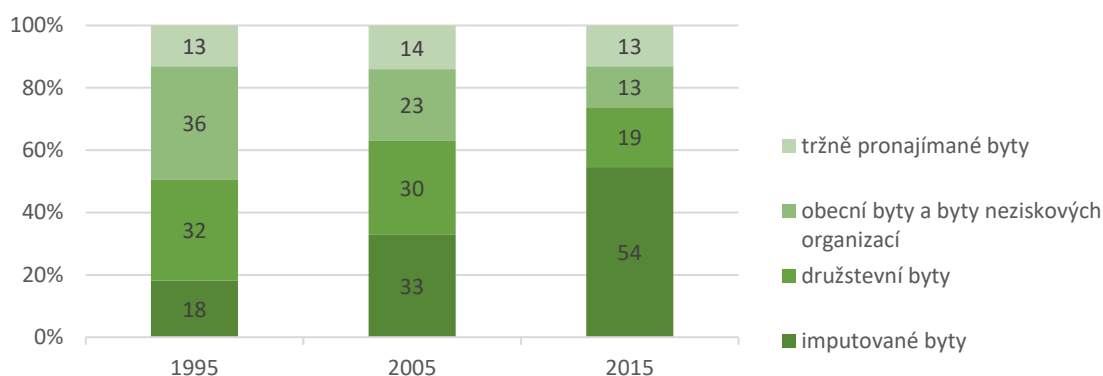
Obytné domy obcí se staly ve vztahu k bytové politice předmětem pronájmu. Pokud jde o pronájem bytů nejsou obce vázány žádným omezením. Obce mají povinnost zveřejnit po dobu 30 dnů úmysl převést nebo prodat nemovitosti, které vlastní a nebytových prostor, ale netýká se to pronájmu bytů.

Hlavní úlohou obcí jako tvůrce bytové politiky a garanta bytové výstavby na území obce je zajištění kvalitní úrovně bydlení obyvatel a provádění racionální politiky bydlení. K dosažení cíle je potřeba získání finančních prostředků v rámci vlastních příjmů obce. Je významným faktorem v rozvoji a prosperitě obcí a měla by být významným projevem sociální politiky obce v oblasti bydlení. Její zpracování je třeba řešit souborným materiálem, který bude obsahovat potřebné analýzy, vyhodnocení a řešení různých problematik spojených s bydlením a bytovou výstavbou. [3]

### 3 Bytový fond a bytová výstavba

V současné situaci se nyní celkem v České republice vyskytuje 4,2 milionů obydlí z čehož je 55 % bytů (2,3 mil.) a 45 % domů (1,9 mil.). Přibližně celé dvě třetiny bytového fondu se nachází ve vlastnictví. V roce 1995 bylo v osobním vlastnictví zhruba 15 % bytů v bytových domech, v roce 2005 došlo k navýšení na 42 % a k roku 2017 se vyšplhal podíl na již skoro 64 %. Ve většině bytů bydlí jejich vlastníci nebo jejich rodinní příslušníci a asi každý sedmý je pronajímán. Nelze však opomenout rodinné domy, se kterými se osobní vlastnictví vystupá na 80 % všech obydlí, přičemž pouhé 1 % rodinných domů má jiného vlastníka nežli domácnost. [28]

V ČR došlo k postupné dominanci vlastnického bydlení s přechodem na tržní hospodářství v 90. letech 20. století. Podporovalo totiž politické reprezentace na všech úrovních státní správy a samosprávy formou privatizace bytového fondu, daňovým zvýhodněním vlastníků bydlení a státní podporou stavebního spoření. Tyto změny jsou viditelné na obrázku 7, na kterém je vidět celková struktura bytového fondu ve zvolených letech.



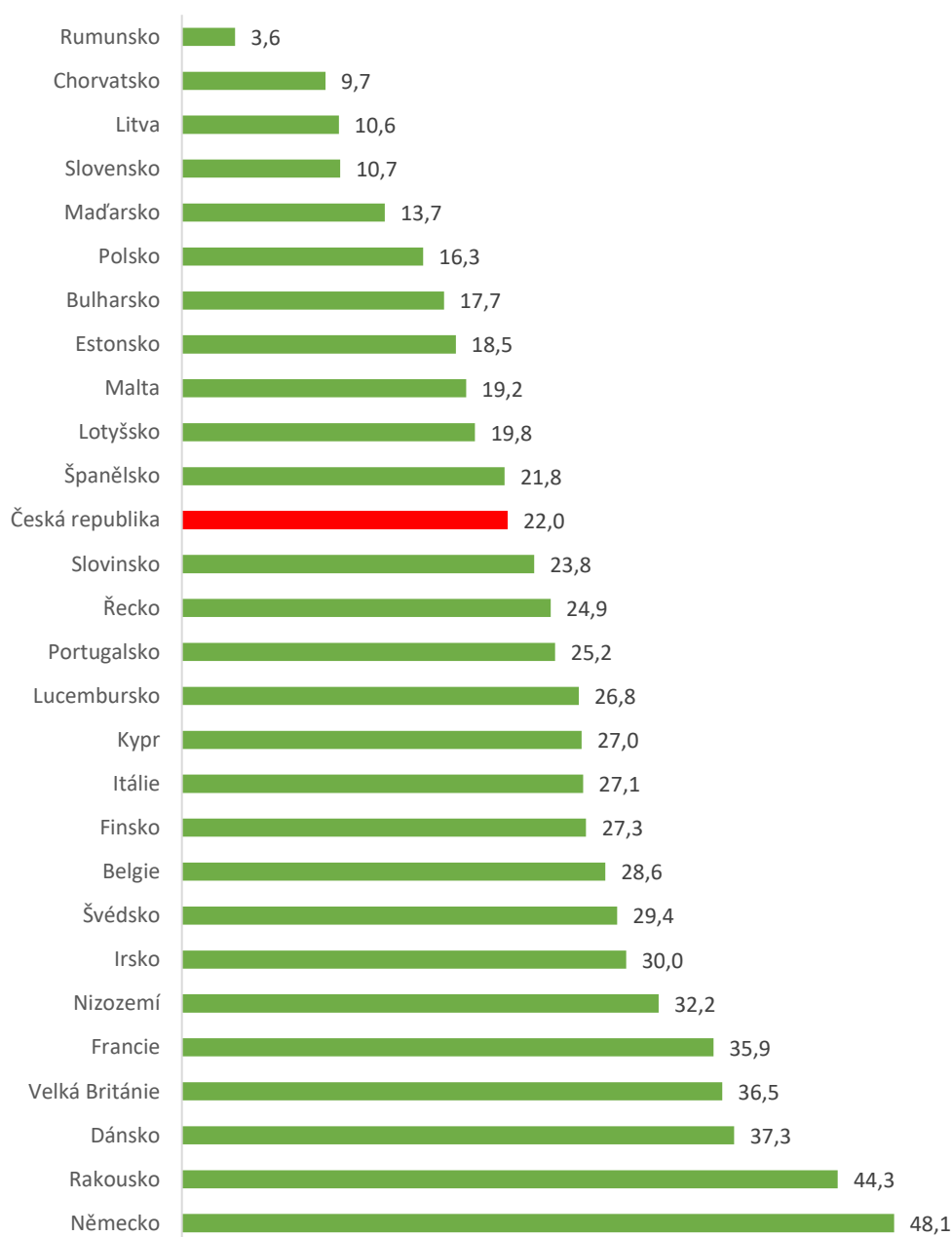
**Obrázek 7**– Struktura bytového fondu podle vlastnictví (byty v bytových domech) v letech 1995, 2005 a 2015 (v %) [28]

Největší pokles je u obecních bytů a bytů nezávislých organizací během 20 let o celých 23 % dále pokles o 13 % u družstevních bytů. Těchto celkově 36 % se přesunulo do imputovaných bytů, tedy bytů ve vlastnictví s hypotetickým nájemným. Z velké části je navýšení tohoto podílu dáno prodejem bytových fondů některých obcí, ale hlavně novou výstavbou primárně do vlastnictví.

Nájemní bydlení podle některých zdrojů tvoří 22,4 % bytového fondu, to je v porovnání se západními sousedy výrazně menší zastoupení, avšak v porovnání s východními sousedy patří k nejvyšším. Jak si ČR stojí celkem v porovnání s ostatními zeměmi EU je možné si prohlédnout na obrázku 8. [29]

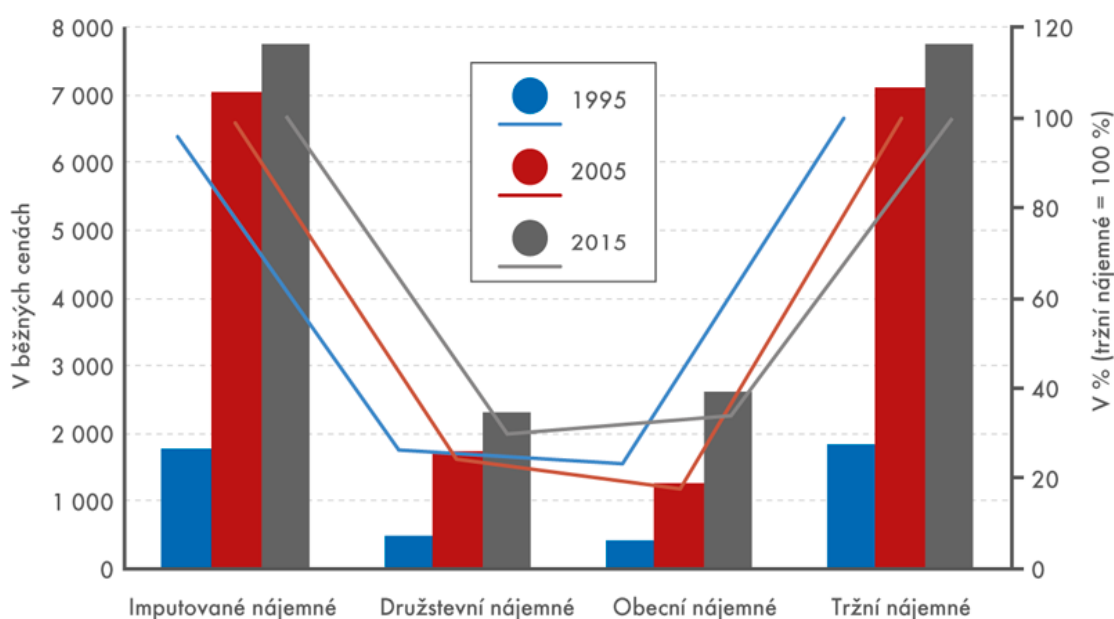
Můžeme vidět, že z 28 zemí patřících do EU se v tomto ohledu řadí ČR mezi tu horší polovinu, protože by podle odborníků měl mít bytový fond vyváženou a rozmanitou strukturu. Celkový podíl EU je 30,5 %, to způsobuje velký podíl v Německu a velmi malý podíl s méně než 10 % podílem. Zvýšení podílu nájemního bydlení by mělo snížit nebezpečí vysokého růstu cen následovaného hlubokými propady, a také podporovat pracovní orientovanou migraci, kterou se zvětší konkurenceschopnost hospodářství. [29]

Právě se zvýšením růstu cen se ČR začala v poslední době výrazně potýkat. Dochází k neustálému nárůstu cen. Do budoucnosti by však mohlo dojít k poklesu díky plánované výstavbě družstevních bytů.



**Obrázek 8** - Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%) [25]

Podle druhu vlastnictví nájemního bytu se výrazně liší výše placeného nájemného. V roce 2015 bylo průměrné tržní nájemné kolem 8 tisíc Kč, zatímco v případě obcí činila 2,8 tisíc Kč a u bytových družstev dokonce pouhých 2,3 tisíc Kč. Po skončení procesu deregulace nájemného bylo od začátku roku 2013 tzv. smluvní nájemné, na kterém se spolu domluví nájemce a pronajímatel. Kvůli výpočtu placeného a imputovaného nájemného, tedy hypotetického nájemného, které by majitelé mohli inkasovat za obydlí, ve kterých bydlí, bylo zavedeno nové statické šetření nabídkového nájemného. To je založeno na sběru internetové nabídky, ze kterého je určeno nabídkové nájemné bez zaúčtovatelných služeb pro 143 obcí ve čtvrtletní periodicitě. Realizované nájmy bývají oproti nabídkovým cenám ve skutečnosti nižší. [28]

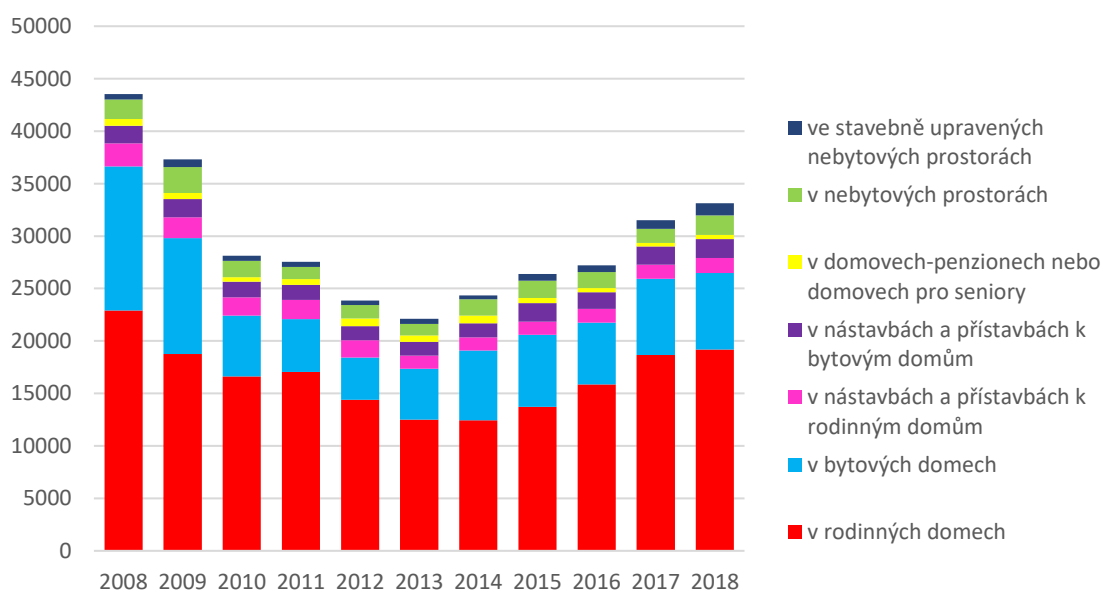


**Obrázek 9** - Vývoj průměrného měsíčního nájemného podle druhu vlastnictví (byty v bytových domech) v letech 1995, 2005 a 2015 [28]

Celkově se tedy dá říci, že nájemní bydlení je nejvyšší na trhu a stejně tak je vysoké i imputované nájemné, to je vidět na obrázku 9. Oproti tomu obecní a družstevní nájemné se s cenami drží níže. Problém je však jejich nedostatečnost, o čemž svědčí zvětšující se počet žadatelů a doba, kterou na seznamech tráví.

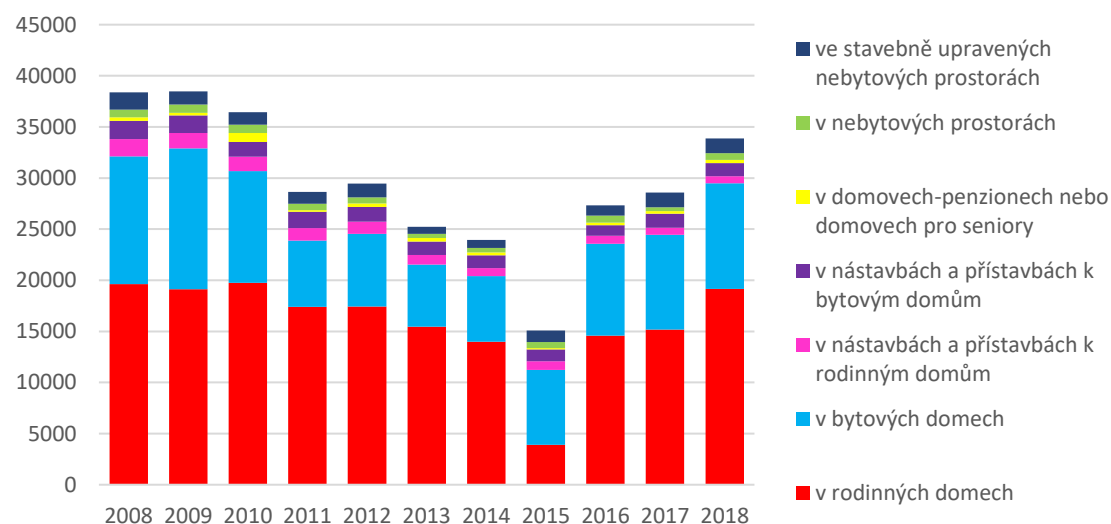
### 3.1 Bytová výstavba

V České republice po poklesu v roce 2013 opět narůstá. A podle připravované nové koncepce pro rozvoj bydlení se počítá s dalším nárůstem.



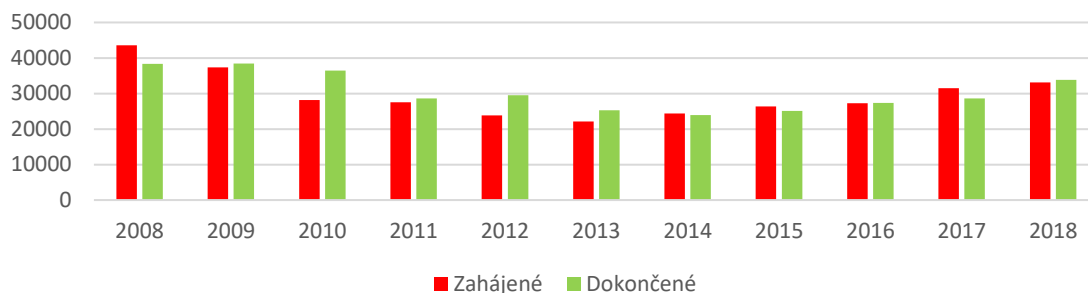
**Obrázek 10** – Bytová výstavba – zahájené byty [30]

Největší podíl zahájených i dokončených bytů podle obrázku 10 a obrázku 11 je v rodinných domech, které se stávají opět oblíbenými. Další významnou skupinou jsou byty v bytových domech. Menší, ale nezanedbatelnou skupinou jsou nástavby a přístavby, které hodně souvisí právě s již výše zmiňovanými rekonstrukcemi a revitalizacemi. Dále je pak možné sledovat částečný podíl nebytových prostor, ve větší míře stavebně upravených, ale i neupravených. Poslední celkem zanedbatelnou skupinou jsou byty v domovech a penzionech.



**Obrázek 11** – Bytová výstavba – dokončené byty [31]

Z těchto dvou grafů, ve kterých je vidět detailní struktura zahájených a dokončených bytů byl vytvořen obrázek 12, na kterém je vidět srovnání zahájených a dokončených bytů. Z grafu je viditelné, že počty zahájených a dokončených bytů jsou skoro v rovnováze. Také je dobře viditelné, že bytová výstavba oproti poklesu v roce 2013 začala opět narůstat, a to oproti zmiňovanému roku o celou třetinu.



**Obrázek 12** – Porovnání zahájených a dokončených bytů [32]

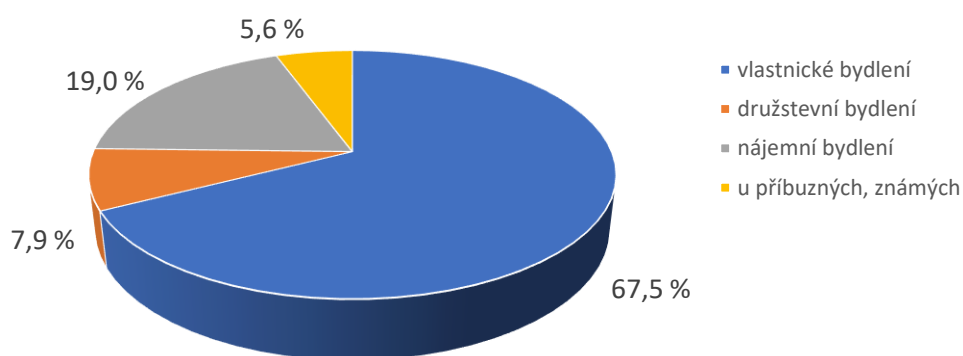
Bohužel to stále není dostačující a z údajů z dubna roku 2019 je v bytové nouzi celých 54 000 domácností. V nevyhovujícím bytě či bez domova je 83 000 lidí, z nichž je 20 500 dětí, což ve většině případů vede k odebrání dětí do ústavní péče. Podle analýzy Platforma pro sociální bydlení se do bytové nouze dostane každý rok 11 700 domácností. Řešením však podle studie není přidělení sociálního bytu, ale stačí například poradenství, příspěvek na kauci při pronájmu nebo poskytnutí garance pronajímatelům. Cílem platformy je tedy zvýšení dostupnosti standardního bydlení, které souvisí s vytvořením a přijetím zákona o sociálním bydlení. [33]

## 4 Formy bydlení

Formy bydlení jsou v ČR definovány podle právního řádu, pomocí vlastnických a užívatelských práv k nemovitosti, které jsou blíže specifikovány vlastníkem nebo funkcí konkrétního typu bydlení na trhu s byty. V praxi se setkáváme většinou s dvěma formami bydlení, a to jsou: nájemní a vlastnický. Nájemní bydlení provozují převážně obce, které pronajímají bytový fond stanovenému počtu nájemců. Pronajímatelem v ČR zůstává i stát a různí soukromí vlastníci, což mohou být například podnikatelské subjekty, neziskové organizace či restituenti. Dále existuje ještě družstevní bydlení, které se může uskutečňovat nájemním, ale také vlastnickým způsobem. [34]

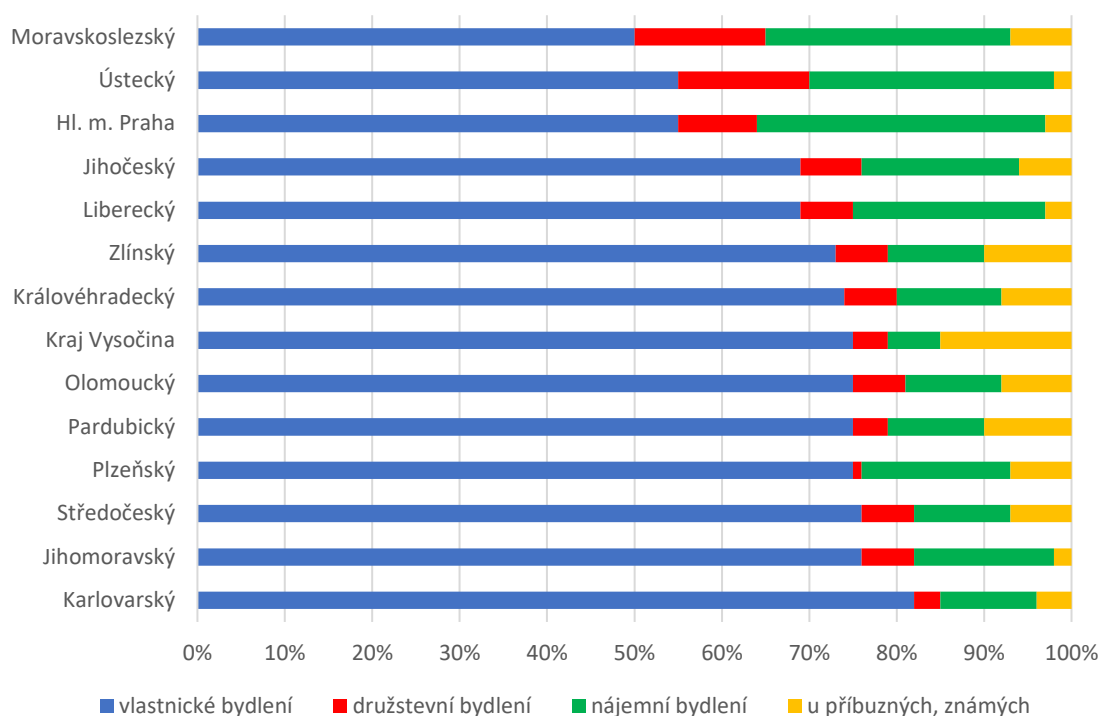
Mohou se objevit i případy zvláštní, což může být: forma výpůjčky, forma věcného břemene či některé další okrajové formy, kterými se však dále práce nebude nijak zabývat.

- Bydlení tedy můžeme dělit podle právního důvodu užívání bytů:
  - byty nájemní, kde vlastníkem může být:
    - fyzická osoba (jednotlivec, občan)
    - právnická osoba
      - obec
      - stát
      - družstvo
      - jiná právnická osoba
  - vlastnické bydlení, kde vlastníkem může být:
    - fyzická osoba (jednotlivec, občan)
    - právnická osoba
      - obec
      - stát
      - družstvo
      - jiná právnická osoba



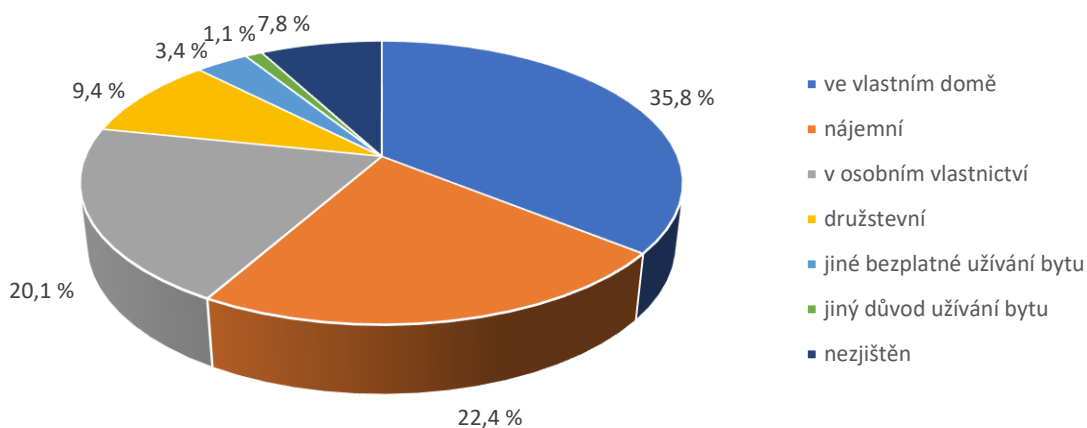
**Obrázek 13** – Struktura bydlení domácností v ČR v roce 2018 [41]

Podle obrázku 13 je zřejmá dominance vlastnického bydlení. Ostatní jsou zastoupeny v menší míře hlavně proto, že nejsou k dostání. Proto se zde objevil i poměrně velký díl, kde lidé bydlí u příbuzných nebo známých. Na obrázku 14 pak můžeme tyto podíly sledovat v jednotlivých krajích ČR, kde výrazně dominuje s vlastnickým bydlením Karlovarský kraj a s nájemním hlavní město Praha.



**Obrázek 14** - Struktura bydlení domácností v jednotlivých krajích v roce 2018 (%) [41]

- Nebo podle způsobu druhu vlastnictví bytů právnických a fyzických osob:
  - fyzická osoba
  - spoluvlastnictví vlastníků bytů
  - bytové družstvo
  - obec
  - stát
  - jiná právnická osoba [34]

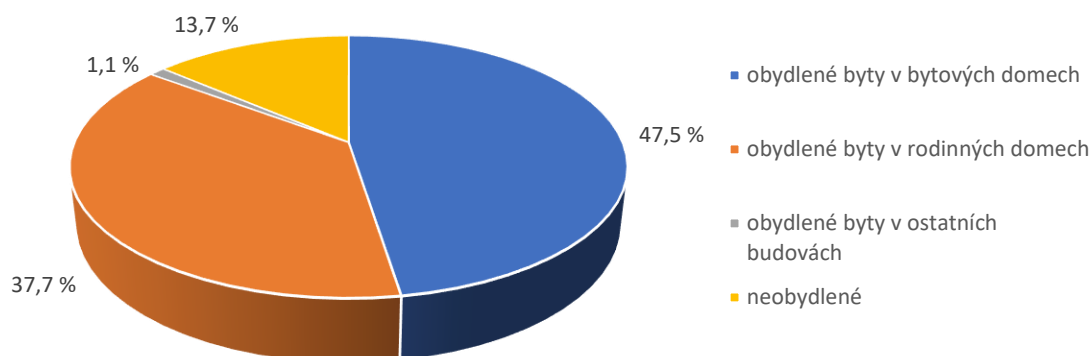


**Obrázek 15** - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem [25]

Nejčtenějším právním důvodem je opět bydlení ve vlastním domě, to vidíme na obrázku 15. Musíme zmínit i obydlenost bytů, kterou nám znázorňuje následující



obrázek 16, na kterém dělíme jednotlivé byty. Ty obydlené dále dělíme podle druhu domu, ve kterém se nachází.



**Obrázek 16** – Byty podle jejich obydlivosti, obydlené byty podle druhu domu v ČR celkem [25]

Z tohoto grafu můžeme vidět zásadní problém bydlení v ČR. Celých 13,7 % bytů je totiž neobydlených, což je při nedostatku bydlení celkem hrozné číslo.

#### 4.1 Vlastnické bydlení

Je jedno z nejvyhledávanějších, protože po splacení ceny nemovitosti zůstane nemovitost ve vlastnictví. Vysoký podíl vlastnického bydlení je standardem, ČR má dokonce nadprůměrný podíl domácností, které se řadí do vlastnického bydlení. Podíl vlastnického bydlení však závisí mimo jiné na obydlivosti i historickém vývoji. V případě Česka i dalších východoevropských zemí je nutné brát v úvahu transformační vývoj po roce 1990. Obcím byl svěřen majetek, který však byl ve velice špatném stavu (většinou nekvalitně postavené panelové domy s vadami). Stát poté, ale neurčil žádné nástroje, kterými by obce získaly finance na údržbu tohoto majetku. Obce a města to v některých případech tedy braly jako břemeno. Proto se jako vlastníci rozhodnutím zastupitelstva mohli rozhodnout, že veškeré takto bezplatně nabyté byty prodají. U domácí ekonomiky, tedy mnoho dnešních vlastníků získalo nemovitost během porevoluční privatizace, kdy se města zbavovala bytového fondu a nájemníkům nabízela předkupní právo. Příkladem je město Teplice, které celý takto získaný fond nabídlo k prodeji. Noví majitelé tak mohli získat byt za velmi nízkou cenu a obce ulevily obecnímu rozpočtu. Výjimky mezi městy bylo město Svitavy a městská část Brno – Líšeň, které svůj bytový fond neprodávaly, a naopak ho opravily a nechávají si je jako nájemní byty na řešení své bytové politiky. [26]

Prodeje bytových fondů jsou jednou z největších chyb měst a obcí, protože se tak zbavují možnosti ubytovávat další generace svých potencionálních obyvatel. Vlastnictví brání totiž pohybu pracovních sil, což musí mít na města negativní dopad. Proto stojí za to vlastnické bydlení dobře zvážit. Vlastník má maximální práva k bytu oproti tomu však mají maximální povinnost hradit provoz svého bytu i celého domu. Vlastnit tedy neznamená jen být boháč, ale je důležité si uvědomit i náklady, které je potřeba vynaložit, aby nemovitost byla v pořádku. Majetek vlastníka zavazuje, ale neexistuje na ně žádný umravňovací nástroj.

#### 4.1.1 Ceny bytů

Ceny bytů jsou opravdu velice drahé, právě proto se většina přiklání právě k nájmu, nebo družstevnímu bydlení. Tyto ceny jsou neustále sledovány a aktualizovány. Hlavně z důvodu ekonomiky státu. Jejich vývoj je uveden v tabulce 1.

**Tabulka 1** – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2015 – 2017 v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m<sup>2</sup>) [52]

Velikost obce	Počet bytů	Kupní cena	Odhad. cena	Ø vel. m <sup>2</sup>	Průměrná kupní cena		
					rok 2015	rok 2016	rok 2017
<b>Celkem hl.m. Praha</b>	<b>2 249</b>	<b>53 602</b>	<b>45 253</b>	<b>66</b>	<b>49 172</b>	<b>57 370</b>	<b>56 039</b>
Praha 1	214	73 534	67 515	80	74 769	68 981	79 421
Praha 2, 6, 7	439	61 840	50 740	67	53 929	67 520	62 348
Praha 3-5, 8-21	1 596	48 664	40 759	63	44 252	51 711	52 467
<b>Celkem SČ</b>	<b>2 400</b>	<b>22 817</b>	<b>18 154</b>	<b>61</b>	<b>21 541</b>	<b>22 576</b>	<b>25 746</b>
do 1 999 obyv.	241	15 479	13 588	71	15 978	14 945	15 167
2 000-9 999 obyv.	526	22 193	18 462	63	22 155	20 604	24 974
10 000-49 999 obyv.	1 230	23 786	18 503	60	21 994	23 737	27 325
50 000 obyv. a více	403	25 062	19 419	56	23 028	25 323	27 855
<b>Celkem JČ</b>	<b>1 634</b>	<b>16 877</b>	<b>13 838</b>	<b>65</b>	<b>16 383</b>	<b>17 444</b>	<b>17 060</b>
do 1 999 obyv.	231	10 257	8 154	66	10 631	11 204	8 177
2 000-9 999 obyv.	415	13 630	11 136	64	13 678	12 802	14 787
10 000-49 999 obyv.	614	16 737	13 340	64	15 586	17 420	18 086
50 000 obyv. a více	374	24 797	21 166	67	23 257	25 704	28 641
<b>Celkem PLZ</b>	<b>1 933</b>	<b>21 001</b>	<b>16 505</b>	<b>62</b>	<b>19 157</b>	<b>22 465</b>	<b>22 852</b>
do 1 999 obyv.	181	10 021	8 070	66	9 352	10 707	10 183
2 000-9 999 obyv.	402	15 243	11 696	64	13 561	16 418	17 891
10 000-49 999 obyv.	290	16 662	12 292	62	15 340	17 121	19 358
50 000 obyv. a více	1 060	26 246	20 922	61	24 078	27 485	29 284
<b>Celkem KV</b>	<b>1 149</b>	<b>12 194</b>	<b>10 766</b>	<b>63</b>	<b>12 139</b>	<b>12 273</b>	<b>12 267</b>
do 1 999 obyv.	64	8 6883	6 224	66	7 606	9 784	9 464
2 000-9 999 obyv.	208	7 984	6 500	62	7 583	9 570	7 010
10 000-49 999 obyv.	667	11 668	10 237	63	11 076	11 737	13 329
50 000 obyv. a více	210	19 103	18 055	65	18 637	20 034	22 826
<b>Celkem ÚST</b>	<b>2 759</b>	<b>7 266</b>	<b>5 702</b>	<b>60</b>	<b>7 097</b>	<b>7 077</b>	<b>7 810</b>
do 1 999 obyv.	57	6 494	4 594	62	5 191	5 603	11 342
2 000-9 999 obyv.	228	6 446	5 363	60	6 694	5 890	6 663
10 000-49 999 obyv.	1 149	6 660	5 234	60	6 255	6 656	7 332
50 000 obyv. a více	1 325	7 965	6 214	59	7 919	7 718	8 379
<b>Celkem LIB</b>	<b>1 132</b>	<b>15 796</b>	<b>12 143</b>	<b>63</b>	<b>14 522</b>	<b>16 226</b>	<b>18 059</b>
do 1 999 obyv.	134	12 008	10 542	63	11 956	13 072	9 485
2 000-9 999 obyv.	256	10 725	7 667	60	9 487	11 461	12 034
10 000-49 999 obyv.	382	14 886	10 816	65	13 183	14 092	20 009
50 000 obyv. a více	360	21 776	17 332	63	19 497	24 030	24 566

Velikost obce	Počet bytů	Kupní cena	Odhad. cena	Ø vel. m <sup>2</sup>	Průměrná kupní cena		
					rok 2015	rok 2016	rok 2017
<b>Celkem KH</b>	<b>869</b>	<b>20 382</b>	<b>15 934</b>	<b>64</b>	<b>20 559</b>	<b>18 244</b>	<b>22 086</b>
do 1 999 obyv.	141	14 229	12 584	68	16 422	10 883	11 534
2 000-9 999 obyv.	178	13 751	10 778	63	12 421	13 466	18 086
10 000-49 999 obyv.	242	16 902	12 927	63	15 896	17 813	18 812
50 000 obyv. a více	308	29 766	22 811	63	28 494	32 433	33 393
<b>Celkem PAR</b>	<b>1 469</b>	<b>22 016</b>	<b>16 740</b>	<b>63</b>	<b>20 761</b>	<b>22 945</b>	<b>22 824</b>
do 1 999 obyv.	120	11 082	7 988	67	11 320	10 756	11 143
2 000-9 999 obyv.	305	16 672	12 300	63	15 193	17 425	17 979
10 000-49 999 obyv.	283	18 922	14 269	64	15 922	20 252	20 314
50 000 obyv. a více	761	27 032	20 818	62	25 025	28 794	28 753
<b>Celkem VYS</b>	<b>584</b>	<b>17 258</b>	<b>13 931</b>	<b>65</b>	<b>16 221</b>	<b>17 534</b>	<b>18 756</b>
do 1 999 obyv.	75	8 737	7 310	78	8 219	8 727	9 352
2 000-9 999 obyv.	110	13 091	10 359	65	10 391	13 524	15 689
10 000-49 999 obyv.	214	19 016	15 849	63	17 519	18 590	21 823
50 000 obyv. a více	185	21 156	16 521	63	19 538	22 508	23 970
<b>Celkem JM</b>	<b>2 177</b>	<b>29 368</b>	<b>24 020</b>	<b>62</b>	<b>27 075</b>	<b>29 711</b>	<b>33 908</b>
do 1 999 obyv.	93	12 516	10 419	73	11 511	12 765	14 157
2 000-9 999 obyv.	267	21 380	17 442	65	19 273	23 299	22 991
10 000-49 999 obyv.	580	19 278	15 130	61	17 962	18 621	23 062
50 000 obyv. a více	1 237	37 090	30 631	62	33 953	38 421	42 533
<b>Celkem OLO</b>	<b>1 531</b>	<b>17 351</b>	<b>12 850</b>	<b>64</b>	<b>16 527</b>	<b>18 595</b>	<b>17 864</b>
do 1 999 obyv.	102	9 359	7 297	72	9 398	8 442	10 039
2 000-9 999 obyv.	160	11 945	8 813	65	10 180	13 621	13 053
10 000-49 999 obyv.	803	14 354	11 039	62	12 800	15 222	17 226
50 000 obyv. a více	466	26 121	18 572	64	24 502	28 292	30 502
<b>Celkem ZLI</b>	<b>1 112</b>	<b>18 305</b>	<b>14 692</b>	<b>62</b>	<b>16 802</b>	<b>19 881</b>	<b>19 588</b>
do 1 999 obyv.	23	12 454	9 904	68	10 465	13 984	-
2 000-9 999 obyv.	225	14 225	12 004	63	13 140	15 896	14 782
10 000-49 999 obyv.	595	18 001	14 130	60	16 954	18 603	20 122
50 000 obyv. a více	269	22 889	18 594	63	20 609	24 483	26 584
<b>Celkem MS</b>	<b>1 930</b>	<b>14 268</b>	<b>11 437</b>	<b>63</b>	<b>13 539</b>	<b>14 453</b>	<b>15 620</b>
do 1 999 obyv.	58	9 378	6 328	67	8 080	8 942	14 143
2 000-9 999 obyv.	196	11 138	8 383	65	10 592	11 009	12 285
10 000-49 999 obyv.	301	11 616	9 325	63	11 217	11 785	12 179
50 000 obyv. a více	1 375	15 501	12 551	63	14 629	15 827	17 080
<b>CELKEM ČR</b>	<b>22 928</b>	<b>21 543</b>	<b>17 387</b>	<b>63</b>	<b>19 840</b>	<b>22 552</b>	<b>23 924</b>

#### 4.2 Nájemní bydlení

Je druhým nejrozšířenějším právním důvodem k bydlení hned po vlastnickém právu. I když je samostatným druhem bydlení, je odvozeno podle vlastníka bytu či domu a nájemci tak náleží obdobné právo na ochranu jako vlastníkovi. Stavebním kamenem nájemního vztahu je občanský zákoník (nový). [9]

Nájmu je věnovaný celý oddíl v novém občanském zákoníku konkrétně ve čtvrté části s názvem Relativní majetková práva v hlavě II v dílu 2 v oddíle 3. [4]

#### 4.2.1 Právní úprava nájmu

Základním právním dokumentem je zde nájemní smlouva, na jejímž základě vzniká nájem. Uzavírá se mezi pronajímatelem a nájemcem, jedná se o právní vztah. Právní definice dle OZ je: „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“<sup>1</sup> OZ dále říká, že: „*Smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.*“<sup>2</sup> Je nutné, aby obsahovala podstatné náležitosti, tedy obsahové prvky, které jsou upraveny občanským zákoníkem, aby smlouva vznikla. Záleží pouze na rozhodnutí subjektů podepisujících smlouvu. Vzor nájemní smlouvy je k nahlédnutí v příloze 1. Musí však být vymezena jejich práva a povinnosti s ohledem na právní jistoty a je omezena zakázanými ujednáními: „*Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.*“<sup>3</sup> Pokud nájemci zákon stanovuje určitá práva, není možné je nájemní smlouvou vyloučit. Dříve například záleželo pouze na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, zda je možné v bytě chovat nějaké zvíře, nyní však OZ práva nájemce rozšířila novým ustanovením: „*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.*“<sup>4</sup> Pokud by se ve smlouvě objevil zákaz na chov zvířete, nemůže se pronajímatel soudně domáhat, aby byl tento zákaz dodržován. Toto rozšíření ocenily hlavně majitelé domácích mazlíčků. [9]

Právní definicí předmětu nájmu podle OZ je, že: „*Pronajmout lze věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.*“<sup>5</sup> a „*Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.*“<sup>6</sup> Z toho vyplývá, že je možné si pronajmou nemovitost, a to i před jejím vznikem. Předmětem nájmu může být tedy věc, jejíž běžné použití nespočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení, a které nenáleží ke skladu nebo k jinému souboru, pokud jejich běžné užití spočívá v tom, že jsou prodávány jednotlivě. Pronajmout lze i pouze část nemovité věci, u které platí, co se stanoví o věci, použije se i pro nájem její části. Stejně tak lze pak pronajmout i věc hromadnou, což může být statek či hospodářský celek nebo soubor věcí jako například soubor bytů a nebytových prostor. „*Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.*“<sup>7</sup> Velice důležitá je i doba, na kterou subjekty nájemní smlouvu uzavírají. „*Neujedná-li strany dobu trvání nebo*

<sup>1</sup> § 2201 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>2</sup> § 2237 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>3</sup> § 2239 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>4</sup> § 2258 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>5</sup> § 2202 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>6</sup> § 2202 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>7</sup> § 2203 zákona č. 89/2012 Sb.

den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.<sup>8</sup> V dnešní době to bohužel z mnoha důvodů už není obvyklé, ale u starších nájemních smluv to bylo velice časté. „Ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.“<sup>9</sup> I tato doba je dosti neobvyklá, většinou se nájemní smlouvy v dnešní době uzavírají na dobu 2 let.

Všechna obecná ustanovení platí v případě, když je nájemce právnická osoba. S fyzickou osobou vzniká nájem bytu na základě zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. „Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“<sup>10</sup> Vyjma: „Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.“<sup>11</sup> Může také dojít ke společnému nájmu více osob najednou: „Uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu; společným nájemcem bytu se stane i osoba, která se souhlasem stran přistoupí ke smlouvě.“<sup>12</sup> Pro všechny tyto nájemce platí rovnocenná práva a povinnosti. Obecně: „Co platí o nájemci, platí obdobně o společných nájemcích, není-li dále stanoveno jinak.“<sup>13</sup>

OZ se dále zabývá ustanoveními ohledně společného bydlení manželů, které říká: „Manželé mají obydlí tam, kde mají rodinnou domácnost.“<sup>14</sup> „Je-li obydlím manželů dům nebo byt, k němuž měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vznikne uzavřením manželství k domu nebo bytu oběma manželům společné nájemní právo; při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy. To platí obdobně i v případě jiného obdobného závazkového práva.“<sup>15</sup> Toto ujednání se použije v případě, že si manželé neujednají něco jiného. „Mají-li manželé k domu nebo bytu společné nájemní právo, jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.“<sup>16</sup> Stejně jako při společném nájmu mají oba rovnocenná práva a povinnosti. „Manžel nesmí bez souhlasu druhého manžela nájem ukončit, nebo jej omezit právem, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny.“<sup>17</sup> „Jedná-li manžel bez souhlasu druhého manžela v rozporu s odstavcem 1, může se tento manžel dovolat neplatnosti takového právního jednání.“<sup>18</sup> Tento souhlas vyžaduje písemnou formu stejně jako nájemní smlouva. Je nutné zohlednit i práva třetí strany, která zde může být: „Dohodnou-li se manželé, popřípadě snoubenci, odchýlně od ustanovení § 748, nesmí dohoda zhoršit postavení jejich společného nezletilého dítěte, které nenabylo plné svéprávnosti, které žije s nimi v rodinné domácnosti a vůči kterému mají vyživovací povinnost, popřípadě nezletilého dítěte, které nenabylo plné svéprávnosti a bylo svěřeno do společné péče manželů nebo jednoho z nich; dohoda se dále nesmí dotknout práv

<sup>8</sup> § 2204 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>9</sup> § 2204 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>10</sup> § 2235 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>11</sup> § 2235 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>12</sup> § 2270 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>13</sup> § 2270 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>14</sup> § 743 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>15</sup> § 745 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>16</sup> § 746 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>17</sup> § 748 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>18</sup> § 748 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

třetích osob, ledaže s takovou dohodou souhlasily.<sup>19</sup> Tato dohoda i souhlas vyžadují písemnou formu. [9]

Ve většině případů nájemního bydlení se jedná o nájem bytu, který je podle OZ definován 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.*“<sup>20</sup> Tím, je jednoznačně stanoveno, že prostor určený k bydlení nemusí být k němu primárně určen a nemusí být schválen kolaudačním rozhodnutím. Musí však splňovat vhodné podmínky pro bydlení, což mohou například mít kancelářské prostory, ateliéry apod. Určení, zda se jedná o byt stanoví stavební úřad, na začátku stavby stavebním povolením a po jejím dokončení kolaudačním rozhodnutím. „*Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.*“<sup>21</sup> V případě pronájmu domu se přiměřeně použijí ustanovení o nájmu bytu. [9]

V ČR neexistuje žádný právní předpis, který by byty rozděloval podle jejich kvality z hlediska bytové vybavenosti, stavu domu, lokality nebo občanské vybavenosti, a to poté určovalo výši nájemného. Pouze dříve existovala vyhláška, ve které byly upraveny kategorie bytů, která však dnes již neplatí. Pro určení maximální výše nájemného byly byty rozděleny do čtyř kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění. „*Do I. kategorie se zařazují byty, v nichž jsou všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním vytápěním a které mají základní příslušenství.*“<sup>22</sup> „*Do II. kategorie se zařazují byty: bez ústředního vytápění a se základním příslušenstvím; s ústředním vytápěním a s částečným základním příslušenstvím.*“<sup>23</sup> „*Do III. kategorie se zařazují byty: bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím; s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství.*“<sup>24</sup> „*Do IV. kategorie se zařazují byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.*“<sup>25</sup> Na základě výpočtu pak bylo možné určit maximální základní nájemné. [11]

Byt má však pevně stanovenou podlahovou plochu podle prováděcího právního předpisu. „*Prováděcí právní předpis stanoví, jakým způsobem se vypočte podlahová plocha bytu v jednotce, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné, a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.*“<sup>26</sup> [9] Nařízení vlády určí způsob výpočtu podlahové plochy, podle kterého se bude postupovat. Dále také definuje společné části nemovité věci: „*Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.*“<sup>27</sup> [10]

<sup>19</sup> § 750 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>20</sup> § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>21</sup> § 2236 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>22</sup> § 4 odst. 2 vyhlášky č. 176/1993 Sb.

<sup>23</sup> § 4 odst. 3 vyhlášky č. 176/1993 Sb.

<sup>24</sup> § 4 odst. 4 vyhlášky č. 176/1993 Sb.

<sup>25</sup> § 4 odst. 5 vyhlášky č. 176/1993 Sb.

<sup>26</sup> § 1222 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>27</sup> § 4 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Odevzdání bytu je další částí OZ: „Není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní pronajímatel nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.“<sup>28</sup> Kdy nabývá smlouva účinnosti je uvedeno ve smlouvě.

„Pronajímatel se může s nájemcem dohodnout, že k obývání bude předán byt, který není způsobilý k obývání. Takové ujednání je platné, jen jsou-li zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav.“<sup>29</sup> Všechny tyto úpravy a úhrady za ně musí být součástí nájemní smlouvy. „Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, odpovídá-li ujednáním ve smlouvě, a není-li nic ujednáno, je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.“<sup>30</sup> „Není-li v ujednanou dobu byt způsobilý k nastěhování a obývání nebo je-li byt ve stavu, který neodpovídá sdělení pronajímatele, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat. Nastěhuje-li se, má právo požadovat na pronajímateli splnění smlouvy; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, jeho právo zaniká.“<sup>31</sup> Stav bytu lze zhodnotit na základě zdravého úsudku nebo je možné požádat i posudek odborníka. „Znal-li nájemce stav bytu již při uzavření smlouvy, ustanovení odstavce 1 se nepoužije. To platí i v případě, že nájemce stav bytu při uzavření smlouvy neznal, protože si jej neprohlédl, ačkoli pronajímatel včas a řádně vyzval nájemce k prohlídce.“<sup>32</sup> Prohlídka bytu není podmínkou, ale rozhodně se doporučuje. Dalo by se říci, že většina realitních kanceláří umí na fotografiích zakamuflovat hodně věcí, a proto je důležité provést osobní kontrolu. „Využije-li nájemce právo nenastěhovat se do bytu, není povinen platit nájemné po dobu, co vada trvá. Nastěhuje-li se, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel vadu neodstraní; to platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisejícího s užíváním bytu.“<sup>33</sup> V takovém případě se spíše přiklání nájemce k nastěhování a ke slevě z nájemného. [9]

V nájemním bydlení, jak už bylo zmíněno, vystupují dva subjekty nájmu. OZ se zabývá různými situacemi, které mohou mezi subjekty nájmu nastat. Prvním ze subjektů je pronajímatel. „Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje: přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu; udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata; zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.“<sup>34</sup> V ujednané době odevzdá pronajímatel nájemci danou věc se vším, co je potřeba k řádnému užívání, jinak ji odevzdá den poté, co jej o to nájemce požádá. Nájemce provádí po celou dobu nájmu běžnou údržbu, pokud se k ní nezavázal pronajímatel. Mezi tyto drobné opravy se řadí například výměna zámků, klik, vypínačů, prahů, lišt nebo nášlapné vrstvy podlah. Věcné vymezení je pro představu uvedeno ve zrušeném nařízení vlády, které uvádí výši nákladů. [12] Ostatní údržbu a nezbytné opravy věci provádí pronajímatel, pokud se k některému způsobu nebo druhu

<sup>28</sup> § 2242 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>29</sup> § 2242 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>30</sup> § 2243 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>31</sup> § 2244 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>32</sup> § 2244 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>33</sup> § 2245 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>34</sup> § 2205 zákona č. 89/2012 Sb.

opravy a údržby nezavázal nájemce v nájemní smlouvě. Tím se tedy rozumí: „Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.“<sup>35</sup> Jinými slovy: „Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.“<sup>36</sup> Místní poměry se dají vysvětlovat různě, ale způsobilost byt užívat tu buď je nebo není. Přehled příspěvků na služby je uveden v příloze 4. [9]

„Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.“<sup>37</sup> Nájemce má právo si zmíněné náklady započíst a žádat je od pronajímatele až do výše nájemného na jeden měsíc, nebo v případě kratší doby nájmu, až do výše nájemného. Pokud toto právo neuplatní do 6 měsíců, a pronajímatel nabídne opožděné uplatnění, soud mu ho nepřizná. [9]

Podle OZ: „Během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatou věc měnit.“<sup>38</sup> Ovšem jako všude, existují výjimky: „Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.“<sup>39</sup> Když by daná oprava, kterou nelze odložit až po skončení nájmu, trvala vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžovala užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu. „Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.“<sup>40</sup> Nájemce umožní v nezbytném rozsahu prohlídku i přístup k nebo do věci kvůli provedení její potřebné opravy nebo údržby, oznámí-li to pronajímatel patřičně dopředu. Pokud se jedná o nezbytné zabránění škodě nebo hrozí nebezpečí z prodlení, tak se oznámení nevyžaduje. Pokud těmito zásahy pronajímatel způsobí nájemce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného. Mezi jeho další práva patří: „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.“<sup>41</sup> Tento případ nastává často při vytopení, a to ať už vinou nájemce nebo sousedů. Dalším příkladem může být i přemnožení určitého hmyzu, kdy je nutné zpřístupnit byt k jeho deratizaci. V takovém případě, pokud to nájemci způsobí podstatné obtíže, má nájemce právo na slevu z nájemného. Pronajímatelovou povinností je také ochrana nájemce: „Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.“<sup>42</sup> V případě, že třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá o vyklizení či vydání věci, tak to nájemce oznámí pronajímateli a pokud požádá o ochranu, pronajímatel mu ji poskytne. Neposkytne-li mu ji dostatečně, má nájemce právo

<sup>35</sup> § 2256 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>36</sup> § 2257 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>37</sup> § 2208 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>38</sup> § 2209 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>39</sup> § 2210 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>40</sup> § 2210 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>41</sup> § 2219 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>42</sup> § 2211 zákona č. 89/2012 Sb.



vypovědět nájem bez výpovědní doby. Bude-li nájemce třetí osobou rušen v užívání nebo jinak dotčen a toto jednání pronajímateli včas oznámí, má právo na přiměřenou slevu z nájemného. [9]

Druhým subjektem nájemního vztahu je nájemce, podle OZ: „*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.*“<sup>43</sup> V případě porušení tohoto ujednání by se nájemce mohl vystavit i trestnímu stíhání např. za poškozování nebo znehodnocování cizí věci. „*Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.*“<sup>44</sup> „*Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.*“ Tyto pravidla však nejsou psaná, a tak záleží pouze na nájemci, jak si tyto pořádky vysvětlí. Opět nesmí být upíráno nájemci další právo, a to: „*Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.*“<sup>45</sup> Dost populární je dnes využívání bytů pro kosmetiku MaryKay, kdy slouží pro propagaci této značky i jako skladovací prostor. S tím se pojí další povinnost: „*Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.*“<sup>46</sup>

Při poškození věci: „*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.*“<sup>47</sup> Pronajímatel poté musí zařídit nápravu podle svých povinností. Pro nájemce platí: „*Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.*“ Mezi jeho další práva patří: „*Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. 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.*“<sup>48</sup> Může se jednat o zhodnocení kvalitnějšími zařízovacími předměty jako jsou: umyvadlo, vana, kuchyňská linka, dřez nebo třeba dveře. Pokud byla změna provedena bez souhlasu pronajímatele, uvede nájemce věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, ale nejpozději při skončení nájmu. Pokud ji nájemce do původního stavu na žádost pronajímatele neuvede, může pronajímatel nájem nájemci vypovědět bez výpovědní doby. [9]

Vznikem nájemního vztahu vznikne z nájemcovi strany domácnost, která může mít i více členů. Ustanovení OZ definují členy nájemcovi domácnosti. „*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.*“<sup>49</sup> „*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*

<sup>43</sup> § 2213 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>44</sup> § 2255 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>45</sup> § 2255 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>46</sup> § 2256 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>47</sup> § 2213 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>48</sup> § 2220 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>49</sup> § 2272 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

s přijetím osoby jiné než blízké, za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.<sup>50</sup> Mezi osoby blízké můžeme zařadit přímé příbuzné, manžele a registrované partnery, sourozence, ale i jiné osoby, které by důvodně pociťovaly újmu druhého za újmu vlastní. „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.“<sup>51</sup> Při porušení toho ujednání by mohlo dojít k situaci, že by se byt stal nevyhovující. Mohly by se taky výrazně zhoršit podmínky v domácnosti a kvalita života jejich členů. „Sniží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.“<sup>52</sup> Stejným způsobem jako při navýšení. [9]

Dalším důležitým právním důvodem k bydlení může být podnájem, který je součástí nájemního bydlení. Ten může vzniknout: „Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.“<sup>53</sup> Pokud nájemce toto právo zřídí bez souhlasu, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce, které způsobuje pronajímateli vážnější újmu. Podnájem lze třetí osobě zřídit pouze na dobu nájmu věci nájemcem. Pro nájemce z toho plyne podle OZ další povinnost: „Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.“<sup>54</sup> „Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.“<sup>55</sup> Třetí osoba se tak stane členem nájemcovy domácnosti. „V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.“<sup>56</sup> Tento souhlas je možné získat na základě žádosti: „Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednan zákaz podnájmu.“<sup>57</sup> Pokud nájemce jedná v rozporu s těmito ujednáními, hrubě tím porušuje své povinnosti. Nejpozději společně s koncem nájmu skončí i podnájem. [9]

Mezi subjekty je v nájemní smlouvě ujednáno placení a výše nájemného. Podle OZ: „Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.“<sup>58</sup> Obecně platí, že výše nájemného závisí na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem. „Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.“<sup>59</sup> „Nájemné se platí měsíčně pozadu.“<sup>60</sup> Uplatňují se však u běžného nájmu, nikoli u nájmu domů a bytů. Stejně tak si smluvní strany mohou ujednat jiné časové

<sup>50</sup> § 2272 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>51</sup> § 2272 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>52</sup> § 2273 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>53</sup> § 2215 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>54</sup> § 2216 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>55</sup> § 2274 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>56</sup> § 2275 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>57</sup> § 2275 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>58</sup> § 2217 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>59</sup> § 2217 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>60</sup> § 2218 zákona č. 89/2012 Sb.

období, za které nájem budou platit. Podle OZ: „*Strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.*“<sup>61</sup> Nikde však není uvedeno, že dané období nesmí být delší. Pokud není ujednána bude opět stejná jako je v době uzavření smlouvy v daném místě obvyklá. Tato situace však v praxi skoro nenastává. „*Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.*“<sup>62</sup> Strany si však mohou ujednat i nějaká plnění pronajímatele spojená s užíváním bytu nebo souvisejícími službami navíc. Za toto plnění je předem určen způsob rozúčtování.

OZ dává příležitost navyšovat nájemné během platnosti nájemní smlouvy: „*Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.*“<sup>63</sup> To lze zvyšovat v ročních cyklech, avšak ne za každou cenu. Jinak jak už bylo uvedeno platí pro všechna období stejná výše nájmu a není dovoleno ho v jakémkoliv období zvyšovat. Subjekty se však mohou dohodnout i na nezvyšování nájmu. „*Neujednají-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.*“<sup>64</sup> Zde je hodně důležité zohlednit časové hledisko na jakou dobu je smlouva uzavírána, aby později nedošlo ke sporům. [9] Obvyklé nájemné se zjišťuje na základě zvláštního právního předpisu, kterým je nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. [13] „*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 soudu.*“<sup>65</sup> Obdobně se bude postupovat i v případě, že nájemce bude navrhopvat snížení nájemného. Dále se pak může jednat o zvýšení nájemného v případě stavební úpravy v bytě, která trvale zvýší jeho hodnotu či podmínky bydlení, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody.

V příloze zákona je definován postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného. Hodnota měsíčního nájemného je vyjádřena v Kč/m<sup>2</sup> podle vzorce<sup>66</sup>:

$$CN = \frac{1}{12} \times p \times ZC$$

kde:

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

<sup>61</sup> § 2246 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>62</sup> § 2247 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>63</sup> § 2248 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>64</sup> § 2249 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>65</sup> § 2249 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>66</sup> z přílohy k zákonu č. 107/2006 Sb.

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

p je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu, který má hodnotu:

- a)  $p = 0,026 - 0,041$  u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy
- b)  $p = 0,045$  u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,
- c)  $p = 0,029 - 0,046$  u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy
- d)  $p = 0,05$  u všech ostatních bytů.

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce<sup>67</sup>:

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

kde:

MP je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,

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

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

k je roční koeficient [14]

Podle OZ: „Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel“<sup>68</sup> Pravidla pro rozúčtování a vyúčtování výdajů s nájmem souvisejících stanoví speciální právní předpis, ve kterém je možné najít vymezení a rozsah těchto služeb a určení výše těchto záloh. [15] Dále blíže specifikuje rozúčtování nákladů společně s následným vyúčtováním a splatností přeplatků a nedoplatků. „Pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiná plnění než uvedená v odstavci 1, ať již ve formě vkladu nebo jinak, ani platbu nájemného později datovaným šekem nebo jiným obdobným způsobem.“<sup>69</sup> S tím se dále pojí další paragrafy OZ, které říkají: „Požádá-li o to nájemce, umožní mu pronajímatel zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.“<sup>70</sup> a „Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k témuž dni; není-li ujednána jiná doba, jsou splatné do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.“<sup>71</sup> Podle těchto ustanovení si pronajímatel a nájemce mají předně ujednat, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s nájmem související služby zajistí pronajímatel. Pokud takové ujednání v nájemní smlouvě chybí, je pronajímatel povinen zajistit po dobu nájmu tzv. nezbytné služby. Nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.

<sup>67</sup> z přílohy k zákonu č. 107/2006 Sb.

<sup>68</sup> § 2251 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>69</sup> § 2251 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>70</sup> § 2252 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>71</sup> § 2252 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

S placením nájemného je potřeba vyřešit i případ, kdy nájemce nájemné neplatí. Neplacení nájemného se považuje za závažné porušení povinností nájemce, které může vést až k okamžité výpovědi. Pokud nájemce řádně a včas nehradí nájemné je nutné toto dlužné nájemné vymáhat. „*Nedohodnou-li se strany o dlužném nájemném, nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyzoomí o tom pronajímatele.*“<sup>72</sup> „*Domáhá-li se nájemce plnění ze smlouvy a pronajímatel odmítá plnit s námitkou nezaplacení nájemného, uloží nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyzoomí o tom pronajímatele.*“<sup>73</sup> Určitým druhem záruky placení může být jistota: „*Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného.*“<sup>74</sup> V této částce má poté pronajímatel určitou peněžní zálohu. „*Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.*“<sup>75</sup> Tuto stanovuje též zákoník v §1802, ale do jisté míry dosti nejasně, protože její uvedené hranice jsou velice široké. „*Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.*“<sup>76</sup> [9]

V nájemním vztahu může dojít ke změně vlastnictví věci: „*Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.*“<sup>77</sup> Platí pro něj tedy stejná práva a povinnosti, které jsou popsány výše, jako pro původního pronajímatele. „*Převedli-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.*“<sup>78</sup> Závazná ustanovení stanoví zákon a nájemní smlouva, ke všem ostatním nepsaným dohodám nemusí být přihlíženo. Dále OZ říká: „*Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.*“<sup>79</sup> Změny při vlastnictví se mohou projevit v chování pronajímatele i nájemce, a tak může docházet k vzájemným neshodám. Pokud nový vlastník neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje nepronajatou věc, má opět, do tří měsíců poté co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem, právo vypovědět nájem. Vypovídající strana poskytne druhé straně odstupné. „*Byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví. K opačnému ujednání se nepřihlíží.*“<sup>80</sup> [9]

Po vypršení nájemní smlouvy nebo při porušení povinností dojde ke skončení nájmu. „*Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému*

<sup>72</sup> § 2253 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>73</sup> § 2253 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>74</sup> § 2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>75</sup> § 2254 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>76</sup> § 2234 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>77</sup> § 2221 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>78</sup> § 2221 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>79</sup> § 2222 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>80</sup> § 2224 zákona č. 89/2012 Sb.

*opotrebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila; odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédně se při odevzdání věci pronajímateli také k němu.*“<sup>81</sup> Zápis o stavu věci podle OZ je z části součástí nájemní smlouvy nebo může být přílohou nájemní smlouvy jako předávací protokol viz příloha 2, či evidenční list viz příloha 3. „*Při odevzdání věci si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.*“ Nájem končí v případě zaniknutí celé věci nebo její části, stejně jako když se stane věc nepoužitelnou k ujednanému účelu. „*Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.*“<sup>82</sup> Pokud nedojde k nápravě má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Stejně je tomu i hrozí-li nebezpečí z prodlení, a to, aniž by pronajímatel vyzval nájemce k nápravě. Dále pak tak může pronajímatel postupovat, když nájemce nezaplatí nájemné ani po splatnosti příštího nájemného. „*Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednaný důvody výpovědi a výpovědní doba.*“<sup>83</sup> Nájemní smlouva je zde závazný dokument. Pokud je nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran, standardně u věcí povinných jednoměsíční výpovědní dobou a u věcí nemovitých tříměsíční výpovědní dobou. „*Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.*“<sup>84</sup> „*Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.*“<sup>85</sup> K tomuto ujednání se nepřihlíží, pokud dal nájemce včas najevo, že nájem končí nebo nájem vypověděl. „*V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce věci, která má být znovu pronajata, zájemci o nájem přístup k věci v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.*“<sup>86</sup> [9]

V OZ je blíže specifikován nájem služebního bytu a nájem bytu zvláštního určení. Pro účely práce zde již nebudou blíže specifikovány. Většina práv a povinností je stejná, pouze rozšířená o více omezení. Všechny tato omezení jsou uvedena ve smlouvě.

Existují tři druhy nájemního bydlení. Prvním je obecní nájemní bydlení, kde je vlastníkem bytového domu obec. Informace o možnostech nájmu obecního bytu a podmínky nájemní smlouvy jsou poskytovány na příslušném obecním úřadu nebo městské části žádané lokality. Působnost obcí je podrobněji popsána v zákoně, ve kterém je určeno její jednání, které by mělo být v jejím zájmu. Druhým je soukromé nájemní bydlení, zde je vlastníkem fyzická osoba, právnická osoba nebo majitelé jednotlivých

<sup>81</sup> § 2225 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>82</sup> § 2228 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>83</sup> § 2229 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>84</sup> § 2232 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>85</sup> § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>86</sup> § 2233 zákona č. 89/2012 Sb.

bytů či bytových jednotek, kde vzniklo společenství vlastníků. [16] A třetím posledním druhem je družstevní nájemní bydlení, kde dům vlastní bytové družstvo, u kterého je možnost informovat se o nájmu. [34]

Nespornou výhodou nájemního bydlení je, že nájemníci majetkově neodpovídají za to, na kolik je byt ziskový a na kolik nájemné postačuje na jeho obnovu, opravy a údržbu. Zároveň s tím nájemce není vázán pouze na jedno místo. To je výhodné i pro města a obce, protože to umožní pohyb pracovních sil. To prospívá ekonomice dané oblasti a podporuje rozvoj.

#### 4.2.2 Družstevní bydlení

Je založeno na společných principech a hodnotách, na jejichž základě byla vytvořena dobrovolná organizace. Členem družstva se může stát kdokoli, kdo je ochoten plnit členské povinnosti. Na členských schůzích poté členové rozhodují o nakládání se získanými financemi ve prospěch a rozvoj družstva. Aby mohlo družstvo fungovat, jak má, tak do jeho činnosti nesmí zasahovat stát. Svazy družstev v ČR sdružuje Družstevní asociace ČR, která zastupuje členská družstva ve vztahu k moci zákonodárné, výkonné a vůči veřejnosti.

Družstevní bydlení je těžko zařaditelné někteří ho řadí do sektoru vlastnického někdo do sektoru nájemního. Leží totiž někde na pomezí mezi oběma. Toto podrobněji specifikuje zákon o obchodních korporacích [8], který družstevní byt a družstevní nebytový prostor definuje takto: „*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.“<sup>87</sup> „*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 odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu.*“<sup>88</sup> [8] V OZ existují zvláštní ustanovení o nájmu družstevního bytu, která na tento zákon odkazují: „*Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek stanovených jiným zákonem, popřípadě upravených ve stanovách bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele.*“<sup>89</sup> „*Jedná-li se o byt, který je ve vlastnictví právnické osoby, obývaný z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby, upravují práva a povinnosti stran především stanovy nebo společenská smlouva.*“<sup>90</sup> Záleží pouze na domluvě družstva a nájemce. [9]

Z výsledků průzkumů ČSÚ je družstevní bydlení na ústupu. Za tento ústup může ve většinové míře nárůst vlastnického bydlení. Zejména s rozvojem hypotečního trhu totiž kolektivní formy pořízení bydlení ztrácely na přitažlivosti. Současná situace na trhu a vysoké náklady na pořízení vlastního bydlení, ty se s pořízením družstevního bydlení

<sup>87</sup> § 729 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb.

<sup>88</sup> § 729 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb.

<sup>89</sup> § 2240 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>90</sup> § 2241 zákona č. 89/2012 Sb.

značně sníží. V poslední době tak opět vycházejí na světlo a v některých velkých městech se připravují nové projekty družstevního bydlení například projekt Oáza v centru, který je připravován v Liberci.

Zajímavý je také brněnský projekt, který se nazývá Družstevní bydlení pro mladé. Statutární město Brno ze své pozice formou zřízení tohoto bytového družstva a jeho následné správy zajišťuje cílové skupině obyvatel možnost pořízení bydlení, a to jako odpověď na potřebu naléhavého řešení bytové koncepce na území města. Brno je garantem, že bytové družstvo založené v rámci tohoto projektu, bude skutečně naplňovat svůj účel a nebude sloužit třetím osobám ke generování zisku, naopak, že bude levnější variantou družstevního bydlení pro osoby, jež nedosáhnou na klasický hypoteční úvěr.

Týká se to lokalit: Černovice „Na Kaménkách“, Nový Lískovec, Kamenný vrch II. a Starý Lískovec, Západní brána. Město tam počítá s výstavbou asi 1500 bytů, část z nich bude družstevních, část pak obecních za peníze města. Dispozice nabízených bytů v rámci družstevního bydlení pro mladé jsou 2+kk, 3+kk a 4+kk. Vstup do tohoto družstva má několik kritérií:

- Žadatel musí být ČR nebo občanem členského státu EU.
- Manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka dosáhli ke dni podání žádosti 18 let, žádný z manželů či partnerů, samoživitel nebo samoživitelka však v den podání žádosti nedosáhl věku 36 let.
- Manželé či partneři žijí ve společné domácnosti (prokazováno nájemní smlouvou či pouze dokladem totožnosti), neplatí pro samoživitele, samoživitelku.
- Žadatel prokáže, že čistý příjem obou manželů či partnerů / samoživitele, samoživitelky byl v rozmezí od 35 000 Kč do 50 000 Kč za jeden kalendářní měsíc v období 3 měsíců přede dnem podání žádosti a zároveň v předcházejícím kalendářním roce. Demonstrativní výčet: peněžitá pomoc v mateřství, příjem ze závislé činnosti, příjem z podnikání, příspěvky na děti.
- Manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka nesmí vlastnit jakýkoliv nemovitý majetek určený k bydlení (bude prokazováno výpisem z katastru)
- Manželé či partneři nesmí být ke dni podání žádosti v rozvodovém řízení, neplatí pro samoživitele, samoživitelku.
- Manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka k žádosti musí dále doložit výpisy z rejstříku trestů, potvrzení o bezdlužnosti (zdravotní pojišťovna, příslušný finanční úřad). [44]

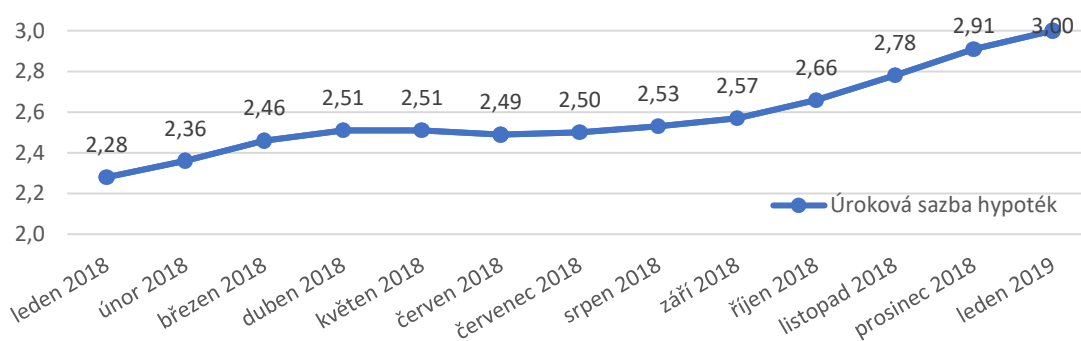
Podstatou projektu bude, že veškeré finanční prostředky na výstavbu bytů bude zajišťovat družstvo. Pro všechny členy je stanoven vstupní vklad 10 tisíc korun. Pro družstevníky pak bude další vklad stanoven podle velikosti bytu. Část peněz složí při podpisu smlouvy a zbytek podílu pak budou dále splácet každý měsíc podle nájemní smlouvy, maximálně však po dobu 25 let.

#### 4.2.3 Dostupnost nájemního bydlení v ČR

V současné době je na trhu nedostatek nájemních bytů. Ten je způsoben chybějící podporou státu, oproti podpoře bydlení vlastnického, která dosahuje až na 80 % prostředků státu směřovaných do oblasti bydlení. ČR se tak řadí mezi země s nejnižším podílem nájemního bydlení, což je závažný problém s negativními dopady. Dochází totiž k nevyváženosti podpor. A obce tak musí zvážit důležité investiční rozhodnutí, zda bude stavět nájemní byty nebo ne. Musí zhodnotit, zda by to pro ni bylo efektivní, protože je to velký zásah do obecního rozpočtu.

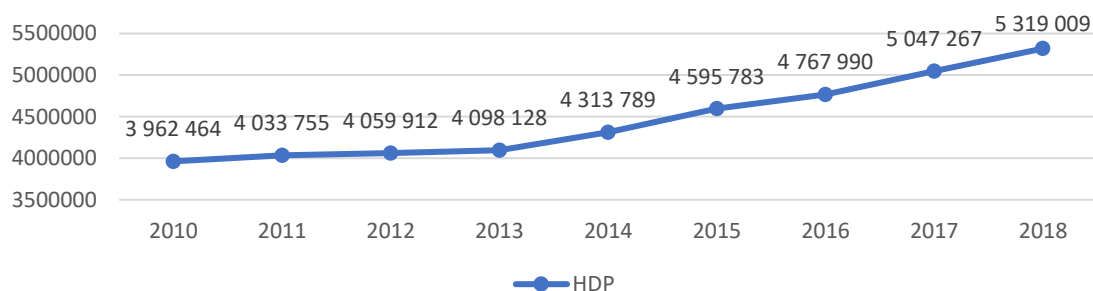


Domácnosti s nízkými a středními příjmy si nemohou dovolit kvůli vysoké ceně byt koupit, a proto často vyhledávají právě nájmy, a to především obecní. Výše nájmu obecních bytů na m<sup>2</sup> se totiž pohybuje níže než tržní nájem. Hlavní příčinou zvýšení zájmu o nájemní bydlení je však pokles zájmu o hypoteční úvěry kvůli nárůstu úrokových sazeb, které je možno vidět v obrázku 17 a hlavně kvůli zpřísnění podmínek pro získání hypoték platné od října roku 2018, které budou více rozebrány v praktické části. Další příčinou jsou samozřejmě ceny nemovitostí, které žene nahoru nedostatečná výstavba nových bytů, kterou zpomalují zdlouhavé povolovací procesy. Roste tedy počet lidí, kteří si vlastní bydlení nemohou dovolit, a tak roste poptávka po nájemním bydlení nebo podnájmech. Nyní je v nájmu asi pětina českých domácností, v hlavním městě je nyní podíl nájemního bydlení dokonce téměř celá třetina. [43]



**Obrázek 17 - Průměrná úroková sazba hypoték v roce 2018 v % [45]**

Vyšší podíl nájemního ovlivňuje i růst hrubého domácího produktu, který je zobrazen na obrázku 18, tedy stanovení vyšší výkonnosti ekonomiky na základě celkové hodnoty statků a služeb nově vytvořených v daném období na našem území.



**Obrázek 18 - Hrubý domácí produkt ČR výdajovou metodou - běžné ceny (mil.Kč) [46]**

V rámci programu Výstavba bytů tedy mělo nájemních bytů v ČR přibývat. Na jejich stavbu se připravují i developeři, kteří dosud byty prodávali jen do vlastnictví.

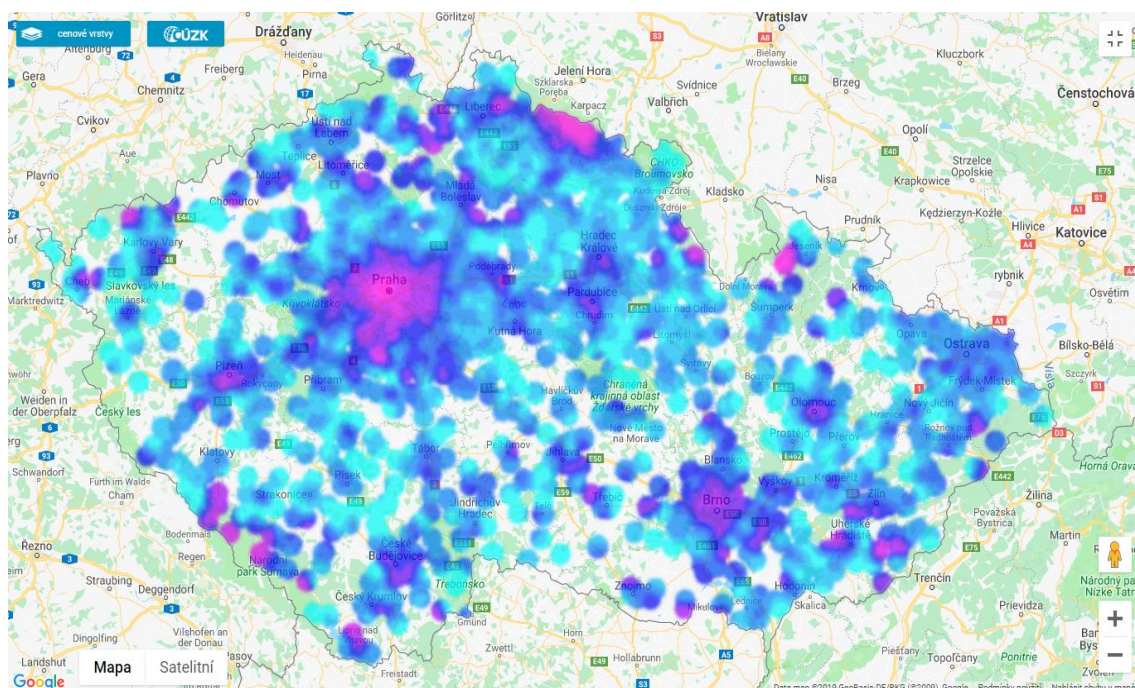
Nájemní bydlení sebou však pro vlastníky přivádí jeden velký problém. Neexistuje pro ně žádný registr neplatičů, a oni tak nejsou při výběru nájemníků nijak chráněni. Proto většina z nich nechce podepsat smlouvu na delší dobu než na rok či dva, a tak se nájemní bydlení stává jen přechodnou možností. Mladé generaci tato doba nevádí, protože na jednom místě déle nevydrží, ale existují však i výjimky, které by o smlouvy na delší

dobu stály. [47] Strach vlastníků je plně oprávněný, protože zadluženost domácností v ČR neustále narůstá. Velká část zadlužených domácností má poté problém splácet a dostává se do exekucí. Nízkopříjmové domácnosti jsou zadlužené především spotřebitelskými úvěry a vysokopříjmové domácnosti hypotečními úvěry. Zadlužení domácností na bydlení v roce 2017 dosáhl částky 1 129 080 mil. Kč, i proto došlo ze strany ČNB ke zpřísnění posuzování žadatelů o hypotéky.

#### 4.2.4 Mapa nájemného

Státní fond rozvoje bydlení vytvořil portál o bydlení, na kterém je dostupná archivní cenová mapa nájmu bytů z období 2015-2016, jak je vidět na obrázku 19. Jelikož se z rozhodnutí vlády už nemohou používat cenové mapy pro určování výše nájemného, zveřejňuje portál pouze pro orientační představu cenovou mapu, kterou vytvořila a provozuje Asociace realitních kanceláří. Cenová mapa je pomůckou pro odbornou i laickou veřejnost, realitní makléře pro snazší orientaci na trhu s nemovitostmi a pro orientaci o cenových úrovních. Vyhledávání je intuitivní prostřednictvím geografické aplikace. Obsahuje jak orientační hodnoty pro prodej či pronájem bytů, tak i pro prodej celých domů.

Vláda svým nařízením, o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě rozhodla, že nadále se cenové mapy používat nebudou. [17] V různých článcích na internetu však jsou k nalezení podobné mapy, stejně jako u různých nabídkových portálů realitních kanceláří. Ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt použijí dle nařízení vlády následující způsoby: pořízení posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě nebo stanovení na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných. [SFRB]

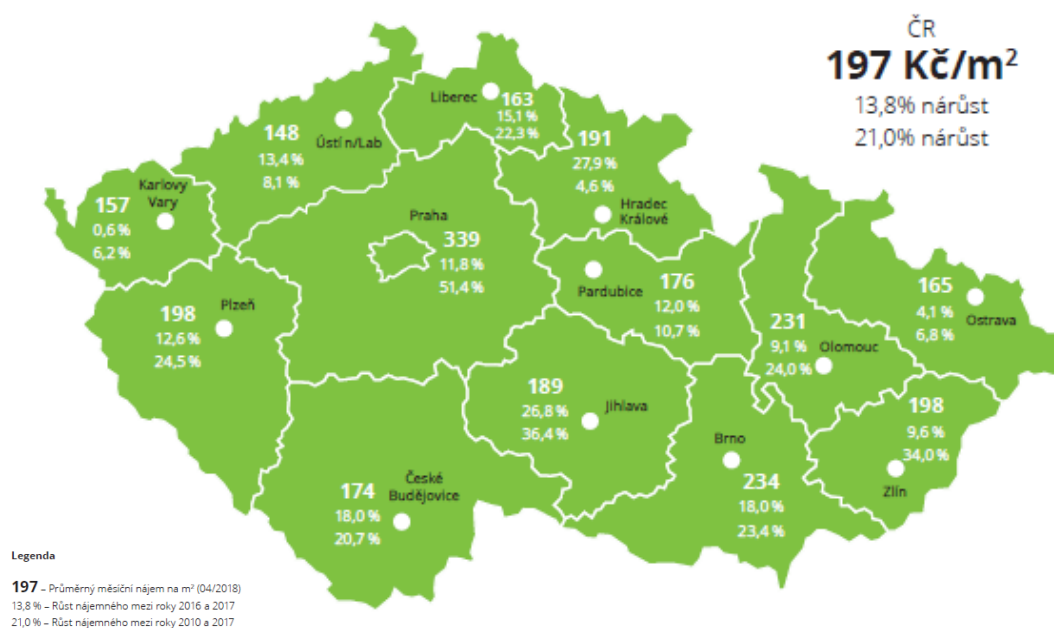


Obrázek 19 – Cenová mapa – byty nájem [49]

Na základě této cenové mapy byly určeny přibližné ceny nájemních bytů v krajských městech, které jsou zveřejněny v tabulce 2. Všechny ceny jsou uvedeny vždy na m<sup>2</sup>, jak už bylo uvedeno při popisu právní úpravy nájemného. V některých částech Prahy se cena vyšplhala až na 351 - 400 Kč/m<sup>2</sup> (sytě růžové odstíny na mapě) naopak na okrajích republiky se cena pohybuje i kolem 30 – 50 Kč/m<sup>2</sup> (některé tyrkysové oblasti na mapě). Do tabulky jsem uvedla nejčastěji se vyskytující cenová rozmezí s průměrnými cenami. Průměrně se však v ČR cena pohybovala kolem 100 Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka 2 - Průměrné ceny nájemního bydlení z cenové mapy pro rok 2015**

Krajské město	Kraj	Cena v místě	Vypočtená cena
Brno	Jihomoravský	101 - 150 Kč/m <sup>2</sup>	105 Kč/m <sup>2</sup>
České Budějovice	Jihočeský	101 - 150 Kč/m <sup>2</sup>	101 Kč/m <sup>2</sup>
Hradec Králové	Královehradecký	101 - 150 Kč/m <sup>2</sup>	107 Kč/m <sup>2</sup>
Jihlava	Vysočina	méně jak 100 Kč/m <sup>2</sup>	98 Kč/m <sup>2</sup>
Karlovy Vary	Karlovarský	151 - 200 Kč/m <sup>2</sup>	178 Kč/m <sup>2</sup>
Liberec	Liberecký	méně jak 100 Kč/m <sup>2</sup>	93 Kč/m <sup>2</sup>
Olomouc	Olomoucký	méně jak 100 Kč/m <sup>2</sup>	89 Kč/m <sup>2</sup>
Ostrava	Moravskoslezský	101 - 150 Kč/m <sup>2</sup>	101 Kč/m <sup>2</sup>
Pardubice	Pardubický	méně jak 100 Kč/m <sup>2</sup>	86 Kč/m <sup>2</sup>
Plzeň	Plzeňský	101 - 150 Kč/m <sup>2</sup>	124 Kč/m <sup>2</sup>
Praha	Středočeský	151 - 200 Kč/m <sup>2</sup>	162 Kč/m <sup>2</sup>
Praha	Hl. město Praha	201 - 250 Kč/m <sup>2</sup>	226 Kč/m <sup>2</sup>
Ústí nad Labem	Ústecký	méně jak 100 Kč/m <sup>2</sup>	47 Kč/m <sup>2</sup>
Zlín	Zlínský	101 - 150 Kč/m <sup>2</sup>	103 Kč/m <sup>2</sup>



**Obrázek 20 – Cenová hladina v krajských městech – nájemní trh v ČR**

Ceny ve většině měst stále narůstají a podle obrázku 20 a tabulky 3 můžeme vidět, jak rychle. U některých měst došlo i k mírnému poklesu, ale do konce roku je možné, že se ceny opět zvýší. Porovnáním mezi roky je však vidět, že ceny obecně spíše narůstají.

**Tabulka 3 – Srovnání cen nájemního bydlení [48]**

Krajské město	Cena 2015	Cena 2017	Cena 2019	Rozdíl 2017/2019
Brno	105 Kč/m <sup>2</sup>	234 Kč/m <sup>2</sup>	265 Kč/m <sup>2</sup>	+ 13,3 %
České Budějovice	101 Kč/m <sup>2</sup>	174 Kč/m <sup>2</sup>	184 Kč/m <sup>2</sup>	+ 5,7 %
Hradec Králové	107 Kč/m <sup>2</sup>	191 Kč/m <sup>2</sup>	187 Kč/m <sup>2</sup>	- 2,9 %
Jihlava	98 Kč/m <sup>2</sup>	189 Kč/m <sup>2</sup>	158 Kč/m <sup>2</sup>	- 16,4 %
Karlovy Vary	178 Kč/m <sup>2</sup>	157 Kč/m <sup>2</sup>	166 Kč/m <sup>2</sup>	+ 5,7 %
Liberec	93 Kč/m <sup>2</sup>	163 Kč/m <sup>2</sup>	196 Kč/m <sup>2</sup>	+ 20,2 %
Olomouc	89 Kč/m <sup>2</sup>	231 Kč/m <sup>2</sup>	205 Kč/m <sup>2</sup>	- 11,3 %
Ostrava	101 Kč/m <sup>2</sup>	165 Kč/m <sup>2</sup>	176 Kč/m <sup>2</sup>	+ 6,7 %
Pardubice	86 Kč/m <sup>2</sup>	176 Kč/m <sup>2</sup>	188 Kč/m <sup>2</sup>	+ 6,8 %
Plzeň	124 Kč/m <sup>2</sup>	198 Kč/m <sup>2</sup>	197 Kč/m <sup>2</sup>	- 0,5 %
Praha	162 Kč/m <sup>2</sup>	247 Kč/m <sup>2</sup>	287 Kč/m <sup>2</sup>	+ 16,7 %
Praha hl. město	226 Kč/m <sup>2</sup>	339 Kč/m <sup>2</sup>	358 Kč/m <sup>2</sup>	+ 5,6 %
Ústí nad Labem	47 Kč/m <sup>2</sup>	148 Kč/m <sup>2</sup>	160 Kč/m <sup>2</sup>	+ 8,1 %
Zlín	103 Kč/m <sup>2</sup>	198 Kč/m <sup>2</sup>	213 Kč/m <sup>2</sup>	+ 7,6 %

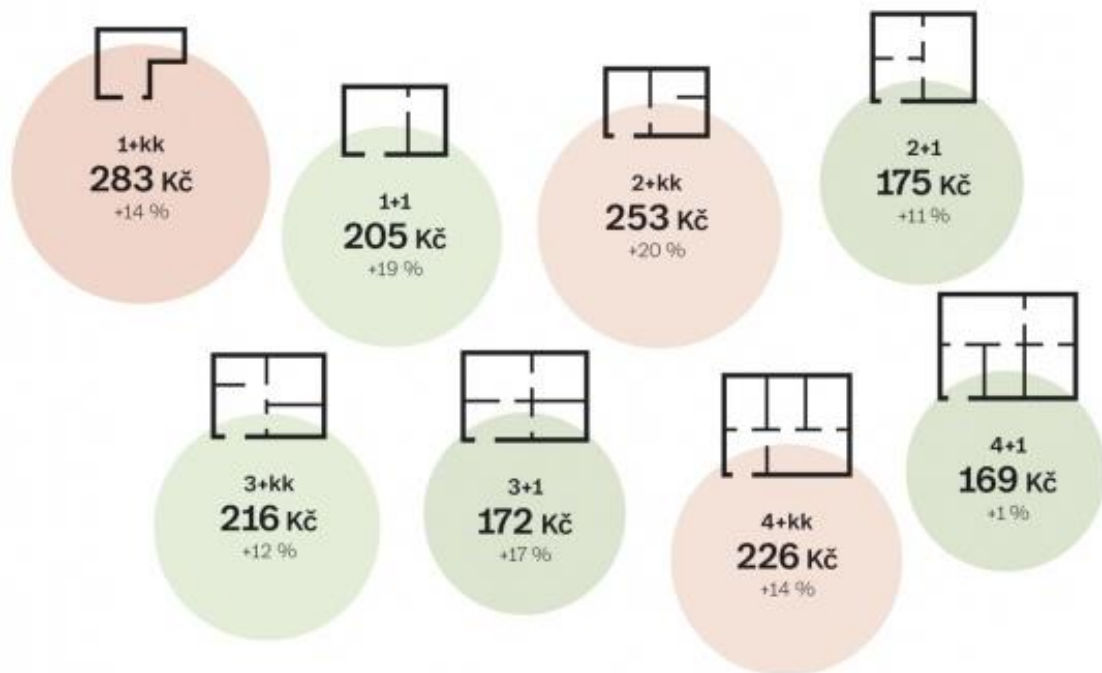
K nejvýraznějšímu nárůstu cen během pouhých dvou let došlo ve městě Liberec, kde ceny vzrostly o více než 20 %. Poté ceny nejrychleji narůstají v Praze a Brně. Naproti tomu největší pokles můžeme pozorovat v Jihlavě o více než 16 %, a dále v Olomouci a Hradci Králové.

Průměrná výše nájemného roste skoro dvakrát rychleji, než rostou mzdy. Tam můžeme srovnat výši mzdy v roce 2017, která byla 29 504 Kč a současná hodnota mzdy dána čtvrtým čtvrtletím roku 2018, která je 33 840 Kč. To tvoří nárůst o 14,7 % průměrných mezd z celé republiky. Je zřejmé, že již pro zmiňovaný Liberec je to nedostačující.

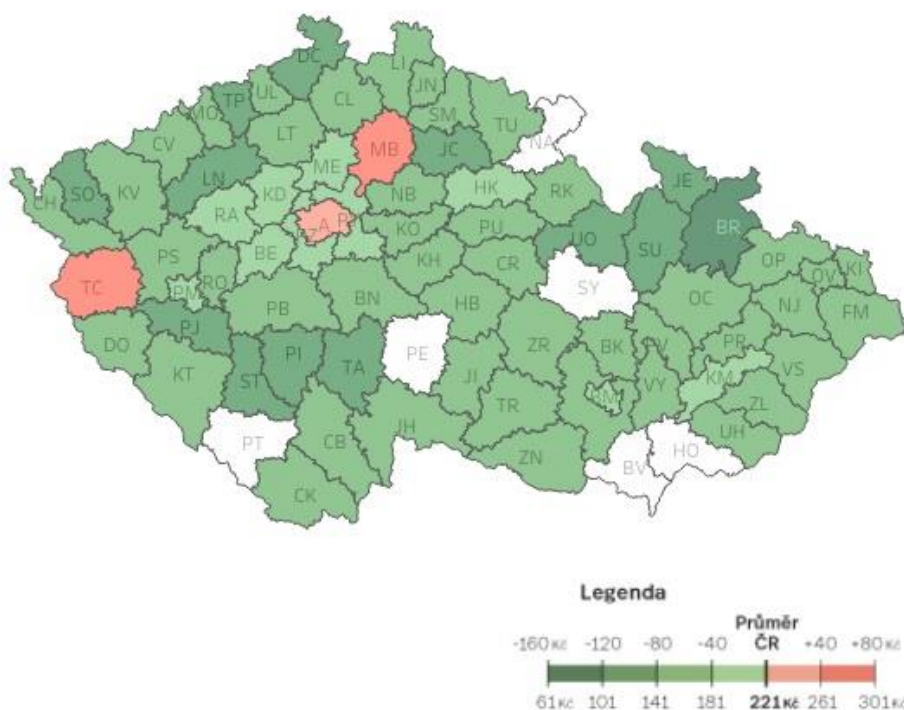
Kraje jsou dost velkým řešeným územím, a proto je dále uvedeno podrobnější rozdělení ČR do jednotlivých okresů. Stejně jako bližší lokalizace cenu ovlivňují i jednotlivé dispozice bytu.

Na obrázku 21 je vidět cenový nárůst mezi roky 2017 a 2018 pro jednotlivé dispozice bytů. Tyto dispozice se mohou různě lišit zvolené typy jsou v tomto případě pouze pro představu.

Na základě obrázku 22, lze vyčíst, že největší navýšení měsíčního nájemného je v našem hlavním městě Praze, v Mladé Boleslavi a na Tachovsku. To potvrzuje i tabulka 4, která srovnává nájemné uvedených okresů včetně procentuálního rozdílu mezi roky 2017 a 2018. [50]



**Obrázek 21** – Průměrné nájemné v ČR v roce 2018 dle dispozice bytu [35]



**Obrázek 22** – Rozdělení cen nájmu v okresech ČR [35]

Na mapě jsou jednotlivé okresy barevně odlišeny. V případě, že počet inzerátů v daném okrese nebyl dostatečný, je na mapě prázdné místo a v tabulce pomlčka.

**Tabulka 4 – Nájemné v jednotlivých okresech (Kč/m<sup>2</sup>) [35]**

OKRES	Nájemné		Roz. %	OKRES	Nájemné		Roz. %
	2018	2017			2018	2017	
Blansko	146	-	-	Plzeň	186	153	+21
Brno-město	217	201	+8	Plzeň-jih	136	-	-
Brno-venkov	177	171	+3	Plzeň-sever	143	105	+35
Břeclav	-	-	-	Rokycany	150	145	+4
Hodonín	-	-	-	Tachov	222	171	+30
Vyškov	145	134	+8	Benešov	153	136	+13
Znojmo	168	140	+20	Beroun	192	159	+21
Jindřichův Hradec	170	162	+5	Kladno	197	178	+10
Prachatice	-	-	-	Kolín	176	153	+15
Písek	133	124	+8	Kutná Hora	156	140	+11
Strakonice	135	132	+2	Mladá Boleslav	229	207	+11
Tábor	140	138	+1	Mělník	183	170	+8
České Budějovice	158	149	+6	Nymburk	181	160	+13
Český Krumlov	173	-	-	Praha-východ	202	181	+12
Cheb	144	138	+4	Praha-západ	212	180	+18
Karlovy Vary	154	137	+12	Příbram	163	148	+10
Sokolov	133	-	-	Rakovník	196	150	+30
Hradec Králové	185	155	+19	Havlíčkův Brod	149	133	+12
Jičín	119	120	-1	Jihlava	173	170	+2
Náchod	-	-	-	Pelhřimov	-	-	-
Rychnov nad Kněž.	164	169	-3	Třebíč	150	-	-
Trutnov	179	158	+13	Žďár nad Sázavou	157	134	+17
Jablonec nad Nisou	159	136	+17	Chomutov	144	167	-14
Liberec	168	153	+10	Děčín	112	110	+2
Semily	158	-	-	Litoměřice	147	140	+5
Česká Lípa	156	148	+5	Louny	134	132	+2
Bruntál	101	99	+1	Most	164	142	+15
Frýdek Místek	156	151	+3	Teplice	120	-	-
Karviná	143	132	+9	Ústí nad Labem	146	132	+11
Nový Jičín	174	171	+2	Kroměříž	185	152	+21
Opava	144	119	+21	Uherské Hradiště	173	145	+19
Ostrava-město	154	147	+5	Vsetín	151	153	-1
Jeseník	105	83	+27	Zlín	180	167	+8
Olomouc	165	160	+3	Praha 1	365	311	+17
Prostějov	141	176	-20	Praha 2	331	298	+11
Přerov	159	143	+11	Praha 3	313	275	+14
Šumperk	131	137	-4	Praha 4	271	228	+19
Chrudim	152	130	+17	Praha 5	273	238	+15
Pardubice	179	166	+8	Praha 6	268	240	+12
Svitavy	-	-	-	Praha 7	304	247	+23
Ústí nad Orlicí	135	135	+0	Praha 8	279	242	+15
Domažlice	152	144	+6	Praha 9	272	237	+15
Klatovy	158	138	+15	Praha 10	284	232	+22

### 4.3 Podpory a příspěvky

Podpora bydlení vychází hlavně z podpory státu, který vytvořil projekt Výstavba. V tomto projektu se zaměřil na vyčlenění peněz na výstavbu nových bytů. To by mělo řešit celkovou bytovou nedostatečnost, kterou ČR má. Stát dále podporuje bydlení ve spolupráci s ministerstvem práce a sociálních věcí. Pod záštitou tohoto ministerstva mají lidé možnost požádat o příspěvek na bydlení, který přispívá na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Na tento příspěvek má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je bytě přihlášen k trvalému pobytu v případě splnění požadovaných podmínek. Poskytování příspěvku předchází testování všech příjmů společně posuzovaných osob a nákladů na bydlení za rozhodné období, kterým je předchozí kalendářní čtvrtletí. Za společně posuzované osoby se považují všechny osoby, které jsou v témže bytě hlášeny k trvalému pobytu, bez ohledu na jejich vztahy. Náklady u nájemních bytů nájemné a náklady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním bytu. U družstevních a bytů vlastníků tvoří náklady srovnatelné náklady, které jsou zobrazeny v tabulce 5. U všech bytů se dále započítávají náklady za plyn, elektřinu a náklady za plnění poskytované s užíváním bytu dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, odvoz komunálního odpadu a náklady za pevná paliva, které jsou zobrazeny v tabulce 6. [51]

**Tabulka 5** – Výše nákladů srovnatelných s nájemným u bytů vlastníků a družstevních bytů činí pro rok 2019 [51]

Počet osob v rodině	Kč/měs.
jedna	2 050
dvě	2 805
tři	3 668
čtyři a více	4 424

**Tabulka 6** – Výše částek, které se započítávají za pevná paliva, činí pro rok 2019 [51]

Počet osob v rodině	Kč/měs.
jedna	781
dvě	1 068
tři	1 397
čtyři a více	1 727

Náklady na bydlení musí být vždy rozepsány na jednotlivé položky, které se prokazují podrobným rozpisem. Zálohy musí být zúčtovány v pravidelném zúčtovacím období, které je nejvýše dvanácti měsíční. Nárok a výše příspěvku na bydlení se určí jako průměr za předchozí kalendářní čtvrtletí. Dále se pak podle velikosti obce a počtu členů domácnosti stanovují, jako průměrné celkové náklady na bydlení, normativní náklady zobrazené v tabulce 7 a tabulce 8. Zahrnují srovnatelné náklady a ceny služeb a energií.

**Tabulka 7** – Výše částek normativních nákladů na bydlení činí pro rok 2019 pro bydlení v bytech užívaných na základě nájemní smlouvy [51]

Počet osob v rodině	Měsíční náklady na bydlení podle počtu obyvatel obce v Kč				
	Praha	více než 100 000	50 000 - 99 999	10 000 - 49 999	do 9 999
jedna	8 233	6 541	6 233	5 314	5 117
dvě	11 444	9 129	8 708	7 450	7 180
tři	15 288	12 260	11 710	10 065	9 712
čtyři a více	18 805	15 154	14 491	12 507	12 082

**Tabulka 8** – Výše částek normativních nákladů na bydlení činí pro rok 2019 pro bydlení v družstevních bytech a bytech vlastníků [51]

Počet osob v rodině	Měsíční náklady na bydlení podle počtu obyvatel obce v Kč				
	Praha	více než 100 000	50 000 - 99 999	10 000 - 49 999	do 9 999
jedna	4 670	4 670	4 670	4 670	4 670
dvě	6 661	6 661	6 661	6 661	6 661
tři	9 050	9 050	9 050	9 050	9 050
čtyři a více	11 268	11 268	11 268	11 268	11 268

Výše příspěvku na bydlení činí za kalendářní měsíc rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným koeficientem 0,30, s výjimkou hlavního města Prahy, kde je koeficient 0,35. Pokud jsou skutečné náklady na bydlení nižší než normativní náklady na bydlení, náleží příspěvek na bydlení ve výši rozdílu mezi těmito náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným příslušným koeficientem. [51]

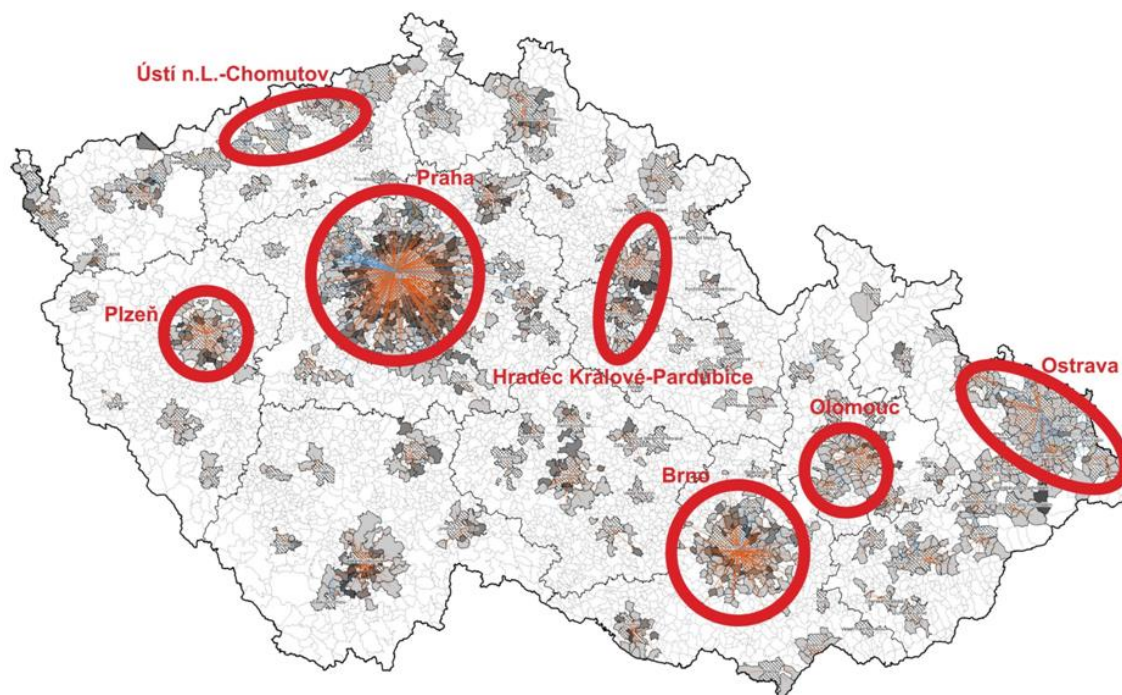
V případě, že by si někdo nebyl jistý, zda má na příspěvek nárok na internetových stránkách existuje velké množství kalkulaček, které s výpočtem daného příspěvku pomohou. [53]



## 5 Řešení vlastní bytové potřeby

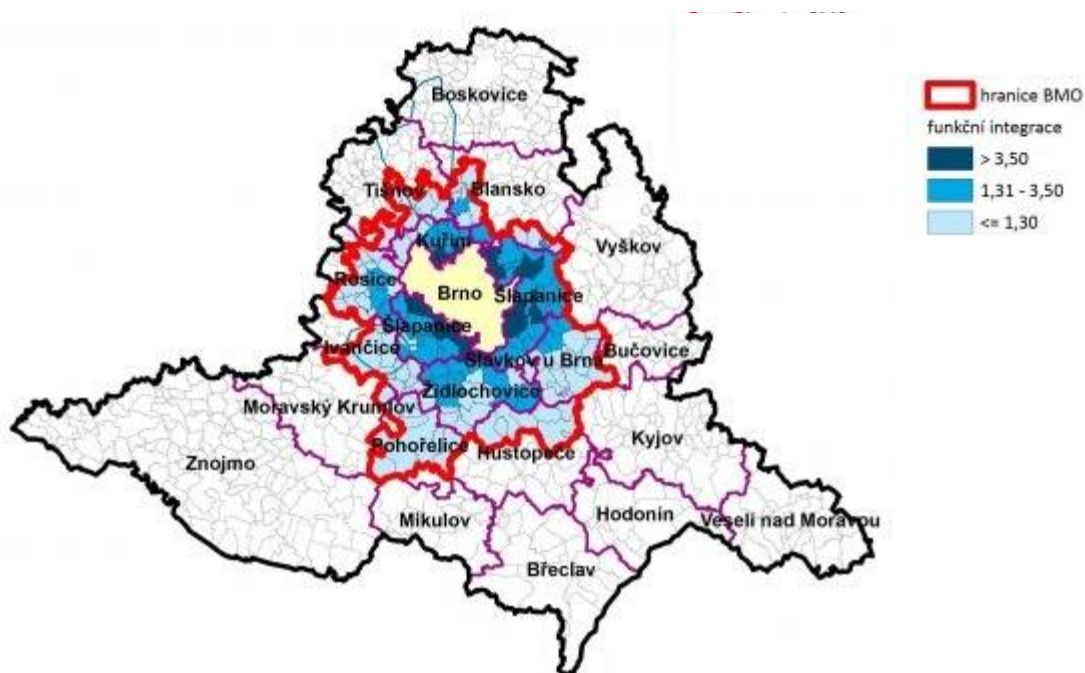
V rámci řešení vlastní bytové potřeby je potřeba určit faktory, které budou domácnosti při výběru ovlivňovat. Nejdůležitější faktor je samozřejmě **cena**, ale je důležité zohlednit i další všeobecná kritéria pro výběr bydlení. Prvním z nich je právě řešené **vlastnictví**, které rozhodně má velkou spojitost právě s cenou. Pokud je domácnost v situaci, že chce vlastnické bydlení a nemáme na něj dostupné prostředky musí zvážit i ostatní možnosti. V případě, že pro ni není cena rozhodující, je právě vlastnické bydlení dominující volbou. Dalším velmi důležitým kritériem je **poloha**, jelikož je tato práce zaměřena na Českou republiku, tak žádným způsobem nehodnotí bydlení v cizích zemích. Poloha je řešena nejen v rámci výběru města nebo obce, ale i podrobněji výběrem určité **lokality v dané obci**. Při zaměření přímo na byt v první řadě bude řešena jeho **velikost**, která do jisté míry souvisí s počtem členů domácnosti, který ho bude obývat. Dále bude zkoumán i **stav daného bytu** včetně jeho **vybavení a dispozic**. Tady je pro většinu domácností naprosto nepřijatelné sdílené sociální zařízení. Do úvahy je možné vzít i **stáří domu**, ve kterém se byt nachází. Všechny tyto kritéria samozřejmě budou výrazně ovlivňovat cenu. Dalšími, už ne tak prioritními faktory, mohou být: **podlaží**, ve kterém se byt nachází, a s tím související jsoucnost výtahu; **dopravní obslužnost** ve vybrané lokalitě; **služby** nabízené v okolí; **kulturní vyžití**. Jako poslední kritérium nelze opomenout **zkušenosti**. Všeobecně mají lidé větší důvěru k tomu, co znají. Pokud však přece jen vstupují do neznáma budou pro ně rozhodující nějaké **reference nebo doporučení**.

Po zhodnocení všech těchto faktorů pro mě bylo jasnou volbou město Brno. Hlavním rozhodujícím kritériem pro mne byla vlastní zkušenost, kterou s tímto městem mám. Brno je pro mne městem mnoha možností a příležitostí. Jako druhé největší město ČR pro mne splňuje i podmínky na lokalitu. Nejsem žádný příznivec přírody, a proto jsem brala v úvahu hlavně velká města. Podle cenových map se řadí do průměru, jak je zřejmé z již uvedeného obrázku 19.



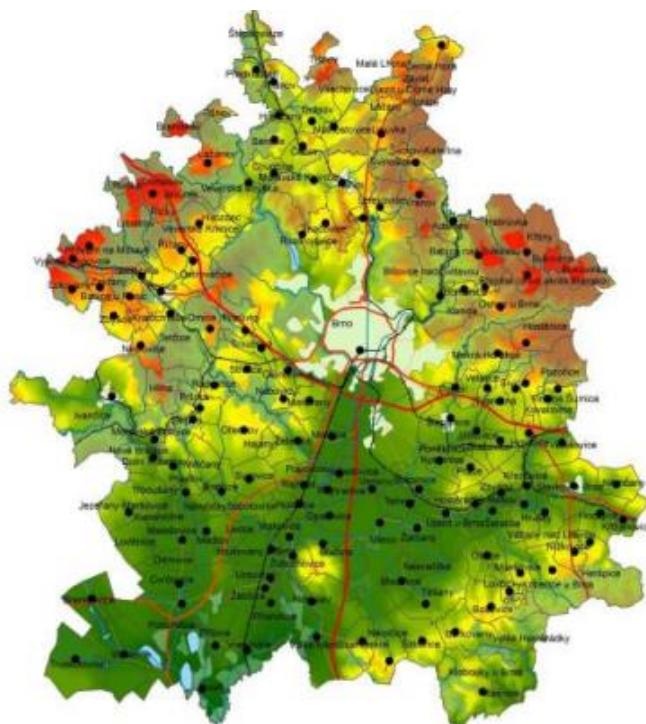
Obrázek 23 – Vymezení významných metropolitních oblastí ČR [55]

Brno se stává v posledních letech stále významnějším centrem celé spádové oblasti Jihomoravského kraje. Jinak tomu není ani v porovnání s ostatními metropolemi ČR, až na území hlavního města Prahy, o čem se můžeme přesvědčit na obrázku 23.



**Obrázek 24** – Vymezení postavení Brna a BMO v rámci Jihomoravského kraje [55]

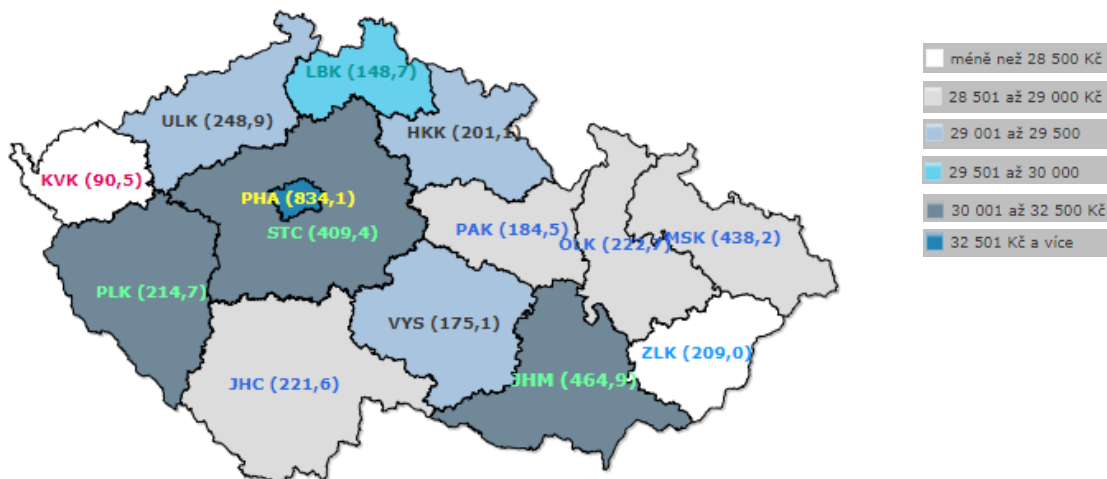
Brněnská metropolitní oblast sahá v některých místech až k samotné hranici Jihomoravského kraje viditelné na obrázku 24. Podrobnější mapa je na obrázku 25.



**Obrázek 25** – Mapa Brněnské metropolitní oblasti [34]

## 5.1 Bydlení v Brně

Základními charakteristikami jsou vysoká životní úroveň, kterou určují poměrně **vysoké průměrné mzdy**, které jsou vidět v porovnání s ostatními kraji na obrázku 26, vysoká koncentrace výzkumu i vývoje a koncentrace vysokých škol. Podle prestižních žebříčků se Brno řadí mezi top 5 **nejlepších studentských měst**. [54] Je zde na vysoké úrovni univerzitní školství, za kterým sem dojíždí spousta zahraničních studentů.



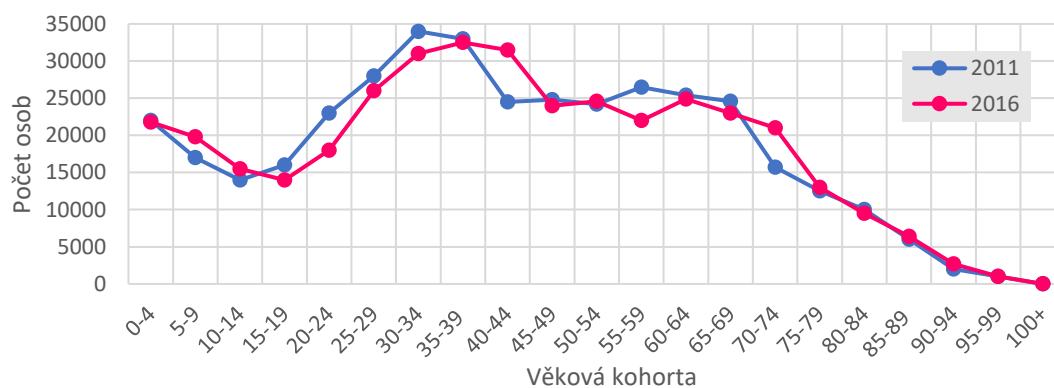
**Obrázek 26** – Mapa ČR s průměrnými hrubými mzdami podle krajů v roce 2018 [56]

Součástí Brna jsou dvě hlavní průmyslové zóny, a to letiště Tuřany a Černovická terasa. Jsou zde velice dobré podmínky pro rozvoj malého a středního podnikání, vysoká míra podnikatelské aktivity a dlouhodobě se zde zvyšuje podíl v sektoru služeb. Klíčovou součástí je zpracovatelský průmysl a důležitou roli mají i veletržní a kongresové aktivity pořádané na Brněnském výstavišti. Město má stabilní, bohatou a různorodou ekonomickou základnu s koncentrací činností s velkou přidanou hodnotou. Sektor služeb včetně veřejného sektoru je také výrazně rozvinut. V Brně dochází k dynamickému rozvoji oboru IT, přičemž významná část IT firem se specializuje na SW řešení právě pro průmysl. Dynamický rozvoj IT a jeho propojení s tradiční specializací na strojírenství a elektrotechniku vytváří příznivé prostředí pro rozvoj moderních technologií. Stav situace na trhu práce se začala zlepšovat, tedy dochází k poklesu uchazečů a k nárůstu volných pracovních míst registrovaných na ÚP. Bohužel, ale město vykazuje stále vyšší nezaměstnanost. [34]

Dále Brno nabízí bohaté kulturní vyžití od nejrůznějších plánovaných akcí až po pravidelnou večerní zábavu. Je zde několik divadel a kin, pořádají se zde nejrůznější koncerty a plesy. Centrum pořádá tematické trhy, mezi ty nejznámější patří vánoční a velikonoční trhy na náměstí Svobody. Populární akce spojené s technikou a historií města jsou Muzejní noc, Noc kostelů nebo Noc vědců, kdy je možné navštívit různá muzea kostely nebo fakulty vysokých škol. S historií souvisí i celé historické centrum včetně slavného brněnského podzemí. Je zde spousta zajímavých památek jako je hrad Špilberk, katedrála svatého Petra a Pavla přezdívaná Petrov, Vila Tugendhat, stará Radnice, kostel svatého Jakuba, klášter Kapucínů, z modernějších památek rozhodně hodinový stroj označovaný jako „brněnský orloj“ nebo populární socha markraběte Jošta. Nemůžeme zapomenout ani na přírodu, kterou můžeme také hledat rovnou v centru města třeba právě pod Petrovem v Denisových sadech, dále v parcích jako jsou Lužánky,

Studánka, Koliště, Tyršův sad nebo třeba Wilsonův les. Pokud bychom si však chtěli od centra odpočinout úplně, máme zde možnost navštívit některý z příměstských lesů. Hodně navštěvovaná je obora Holedná, ve které se můžeme setkat i s divokou zvěří, přírodní rezervace Lom Hády nebo Koniklecová louka. Nově zrekonstruovaná je i Brněnská zoologická zahrada.

Brno není jen pro studenty, ale je vhodné i pro starší občany, kterým nabízí různé programy v rámci aktivního stárnutí v Brně, kde mají starší spoluobčané možnost najít si nějakou vyhovující volnočasovou aktivitu. Věkovou strukturu znázorňuje obrázek 27.



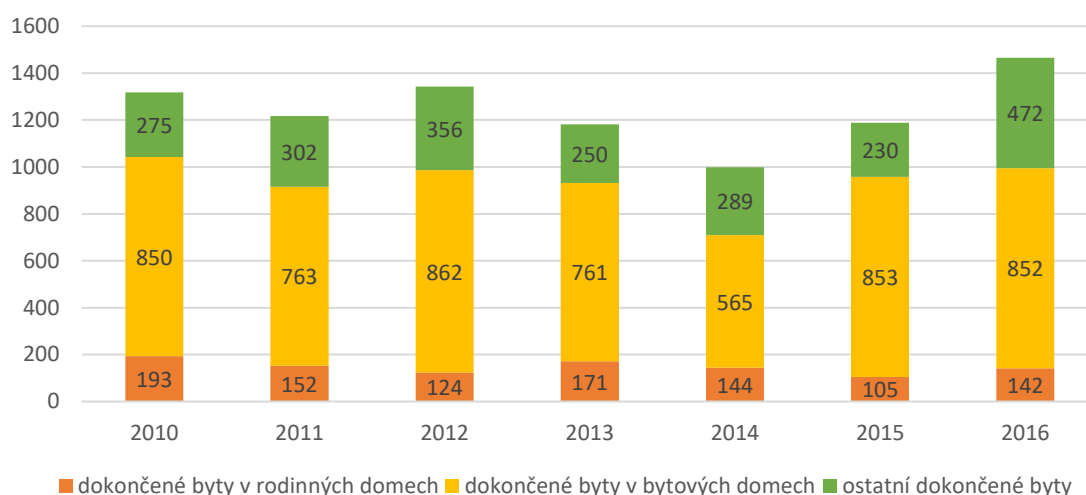
**Obrázek 27** – Věková struktura obyvatel Brna v letech 2011 až 2016 [22]

## 5.2 Byty v Brně

V následující tabulce 9 je vidět vývoj dokončených bytů od roku 2010 do roku 2016, z něhož je možné vyčíst, že se počet dokončených bytů zvyšuje, což by mělo zvýšit i nabídku bytů. Je viditelný vyšší počet v bytových domech, a to o více než 80 % oproti bytům v rodinných domech. Avšak podíl dokončených bytů v bytových domech se řadí mezi jeden z nejnižších během sledovaných sedmi let. Tento pokles má pravděpodobně příčinu viditelnou v obrázku 28, kde se výrazně navýšil počet ostatních dokončených bytů, kam řadíme například byty v nebytových prostorech nebo domy s pečovatelskou službou.

**Tabulka 9** – Vývoj dokončených bytů v Brně [22]

Rok	Dokončené byty	z toho dokončené byty v domech		Podíl dokončených bytů v domech		Obytná plocha na 1 dokončený byt (v m <sup>2</sup> )
		rodinných	bytových	rodinných	bytových	
2010	1318	193	850	14,6 %	64,5 %	57,5
2011	1217	152	763	12,5 %	62,7 %	55,1
2012	1342	124	862	9,2 %	64,2 %	50,6
2013	1182	171	761	14,5 %	64,4 %	56,1
2014	998	144	565	14,4 %	56,6 %	57,9
2015	1188	105	853	8,8 %	71,8 %	52,1
2016	1466	142	852	9,7 %	58,1 %	54,6



**Obrázek 28** – Vývoj dokončených bytů v Brně [22]

### 5.3 Nájemní bydlení v Brně

Brno je díky projektu Rapid Re-housing zmiňováno jako pokrokové a vstřícné město. Oproti prosazování dostupného bydlení se však stal z obecního bydlení v Brně prakticky nedostupný statek. Byty patřící statuárnímu městu Brnu rozdělují jednotlivé městské části. Ty si nastaví svá vlastní bodovací kritéria pro žadatele na základě, kterých jim obecní byty přiděluje a výsledkem je často tvrdá selekce ve prospěch zdravých, pracujících manželů s dětmi. A s tím spojená bodová diskriminace sociálně slabých obyvatel, invalidů, lidí se záznamem v trestním rejstříku, pěstounů, lidí na mateřské či rodičovské dovolené. [35]

Pro příklady takovýchto bodových výkyvů bylo vybráno pár městských částí, kterých se to týká. Jako první je Brno – Jundrov, kde zaměstnaní žadatelé dostanou 8 bodů, žadatelé s peněžitou pomocí v mateřství, rodičovským příspěvkem, dávkami pěstounské péče nebo invalidním důchodem již pouze 4 body a žadatelé bez příjmů 0 bodů. Dost podobné je to i s výší příjmů domácnosti v případě, že průměrný čistý měsíční příjem ve výši minimálně trojnásobku životního minima za posledních 12 měsíců, tak má žadatel 8 bodů, pokud však tolik nevydělává, tak má nulové nebo dokonce mínusové body. Pro získání 8 bodů by tedy musel mít žadatel minimálně 10 230 Kč (3\*3 410,-) čistý příjem, což je například pro matku samoživitelku velký problém. [36] Dalším příkladem je Královo Pole, kde opět nejvíce bodů mají zaměstnaní, žadatelé v podnikání po dobu delší jak pět let nebo se starobním důchodem, kteří dostanou 16 bodů oproti tomu žadatelé s jiným důchodem, rodičovským příspěvkem, peněžitou pomocí v mateřství nebo studující dostanou opět jen polovinu 8 bodů. [37] Také manželský pár s dětmi má více bodů než samoživitel s dítětem. Brno-střed má stejné bodové ohodnocení pro manžele, registrované partnery i samoživitele s dětmi. Stejně bodů potom dostanou jak pracující, tak i lidé na rodičovské či mateřské dovolené, na úřadu práce, pěstouni. Všichni obdrží 10 bodů, ale je důležité zmínit, že dříve tomu také tak nebylo. [38] Lidé s dávkami hmotné nouze jsou však výrazně sankcionováni, tedy dostanou pouze 1 bod stejně jako ve Starém Lískovci. [39] Jsou zde však i výjimky jako Černovice, kde mají bodovací kritéria nastavena primárně pro potřebné. [40]

**Tabulka 10** – Bytový fond svěřený MČ a ve správě OSM MMB [42]

Městská část		Obecní domy			Obecní byty		
		panelové	cihlové	celkem	panelové	cihlové	celkem
1	Brno-střed	0	306	306	0	4 393	4 393
2	Brno-sever	99	248	347	2 380	3 222	5 602
3	Královo Pole	27	84	111	496	954	1 450
4	Líšeň	95	3	98	2 318	5	2 323
5	Bystrc	66	2	68	1 719	32	1 751
6	Židenice	67	114	181	1 250	1 082	2 332
7	Žabovřesky	31	38	69	848	631	1 479
8	Řečkovice a Mokrá Hora	20	8	28	353	74	427
9	Bohunice	1	0	1	31	0	31
10	Vinohrady	33	1	34	1 081	20	1 101
11	Starý Lískovec	26	0	26	978	0	978
12	Kohoutovice	82	0	82	1 912	0	1 912
13	Nový Lískovec	31	1	32	858	6	864
14	Brno-jih	30	39	69	720	372	1 092
15	Slatina	57	31	88	572	288	860
16	Černovice	34	60	94	527	591	1 118
17	Komín	3	2	5	73	19	92
18	Medlánky	0	0	0	0	14	14
19	Tuřany	0	1	1	0	6	6
20	Maloměřice a Obřany	0	12	12	0	74	74
21	Jundrov	7	1	8	164	3	167
22	Chrlice	0	1	1	0	16	16
23	Žebětín	0	0	0	0	0	0
24	Bosonohy	0	1	1	0	17	17
25	Ivanovice	0	0	0	0	0	0
26	Jehnice	0	0	0	0	0	0
27	Kníničky	0	0	0	0	0	0
28	Útěchov	0	0	0	0	0	0
29	Ořešín	0	0	0	0	0	0
<b>Ve správě MČ</b>		709	953	1 662	16 280	11 819	28 099
<b>Ve správě OSM</b>		0	64	64	0	597	597
<b>Celkem</b>		709	1 017	1 726	16 280	12 416	28 696

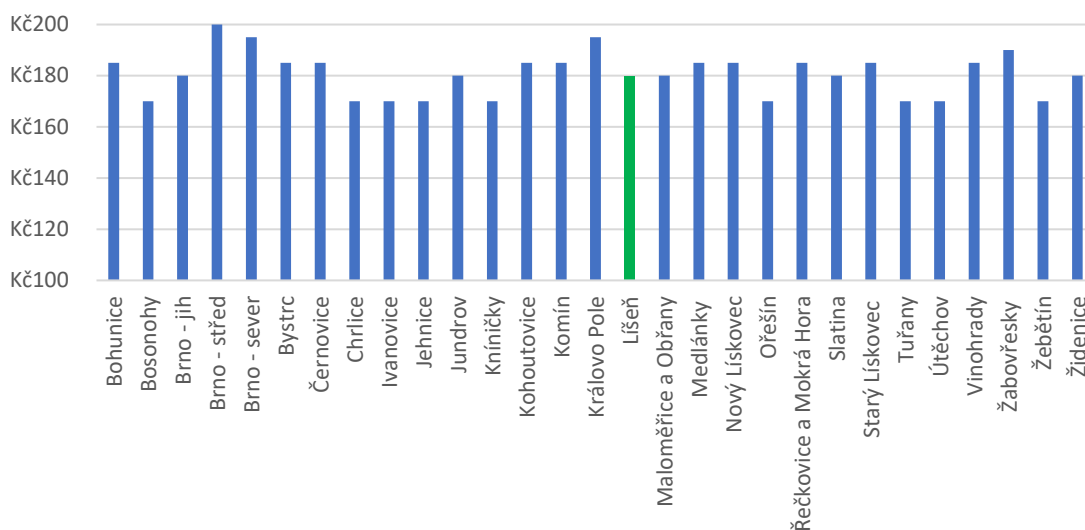
Statutární město Brno je rozděleno do 29 městských částí v tabulce 10 je uveden počet bytů v bytovém fondu města v těchto jednotlivých částech, v některých město nemá žádné v některých je naopak počet opravdu velký.

Srovnání cen nájemního bydlení v Brně se odvíjí od jeho velikosti a umístění. Z tabulky 11, by se mohlo na první pohled zdát, že cena za větší byt je menší, ale při roznásobení plochou se samozřejmě dostaneme samozřejmě na vyšší částku. Vyšší ceny na m<sup>2</sup> za menší jsou však dány jejich větší poptávkou.

**Tabulka 11** – Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení Brno – město  
(v Kč/m<sup>2</sup> /měsíc) [34]

Městská část	1kk/1+1	2kk/2+1	3kk/3+1	4kk/4+1
	35 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Bohunice	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč
Bosonohy	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč
Brno-jih	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč
Brno-střed	<b>200 Kč</b>	<b>200 Kč</b>	<b>150 Kč</b>	<b>140 Kč</b>
Brno-sever	195 Kč	190 Kč	143 Kč	135 Kč
Bystrc	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč
Černovice	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč
Chrlice	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč
Ivanovice	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč
Jehnice	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč
Jundrov	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč
Kníničky	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč
Kohoutovice	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč
Komín	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč
Královo Pole	195 Kč	190 Kč	143 Kč	135 Kč
Líšeň	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč
Maloměřice a Obřany	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč
Medlánky	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč
Nový Lískovec	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč
Ořešín	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč
Řečkovice a Mokrá Hora	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč
Slatina	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč
Starý Lískovec	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč
Tuřany	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč
Útěchov	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč
Vinohrady	185 Kč	180 Kč	130 Kč	125 Kč
Žabovřesky	190 Kč	185 Kč	137 Kč	130 Kč
Žebětín	170 Kč	160 Kč	113 Kč	105 Kč
Židenice	180 Kč	170 Kč	125 Kč	120 Kč

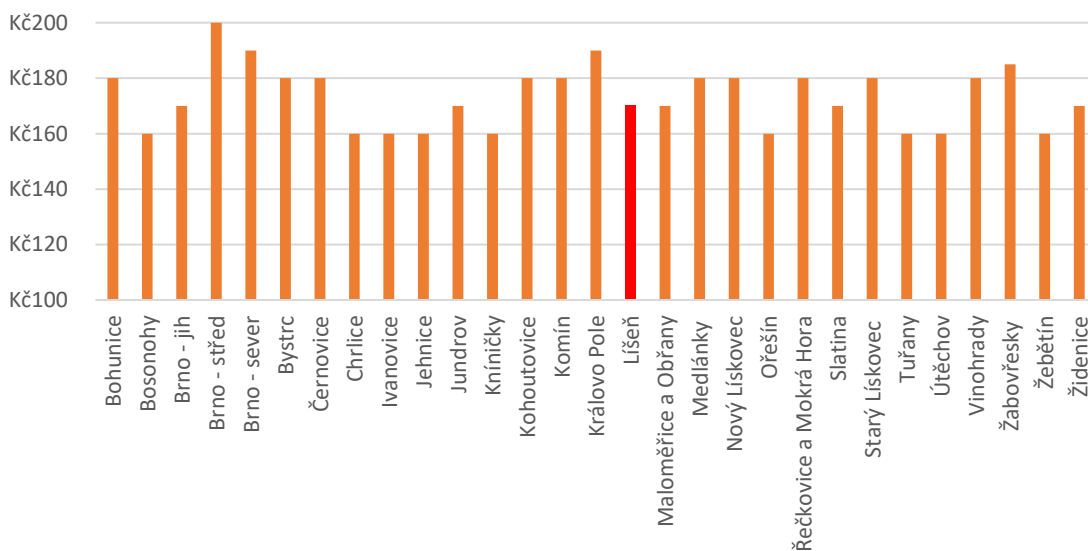
Nejvyšší průměrná tržní cena je ve středu Brna, nižší ceny jsou potom v okrajových částech města, které mají do středu delší dojezdovou vzdálenost. Pro přehlednost je možné ceny sledovat na obrázku 29 – obrázku 32.



**Obrázek 29** - Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení za byt 1+kk/1+1 pro Brno – město (v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc)

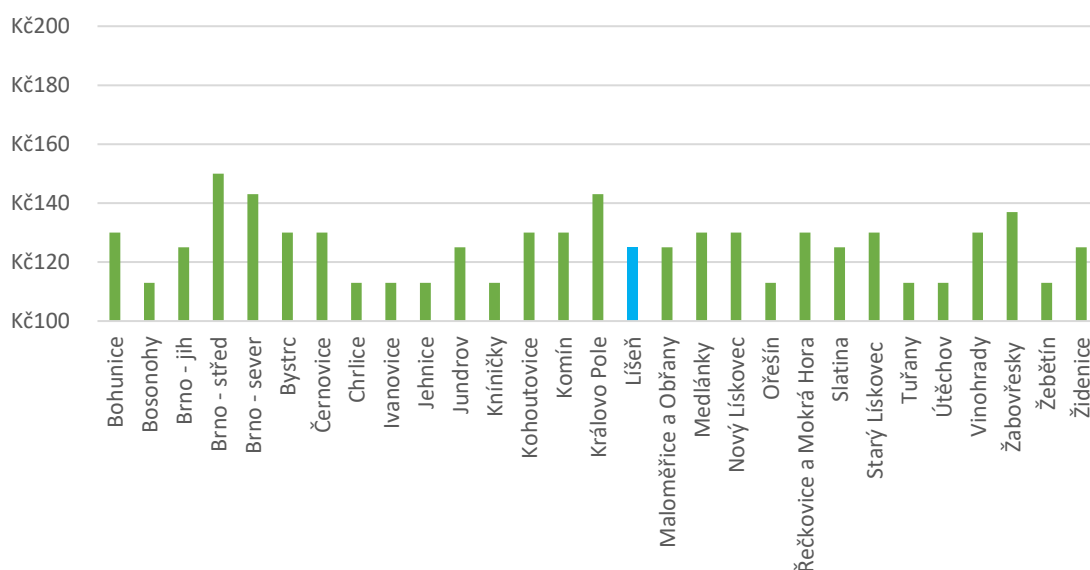
Brno-střed cenou opravdu dominuje hned za ním jsou MČ Brno-sever a Královo Pole. Nejnížší ceny jsou v MČ Bosonohy, Chrlice, Ivanovice, Jehnice, Kníničky, Ořešín, Tuřany, Útěchov a Žebětín.

**Obrázek 30** – Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení za byt 2+kk/2+1 pro Brno – město (v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc)



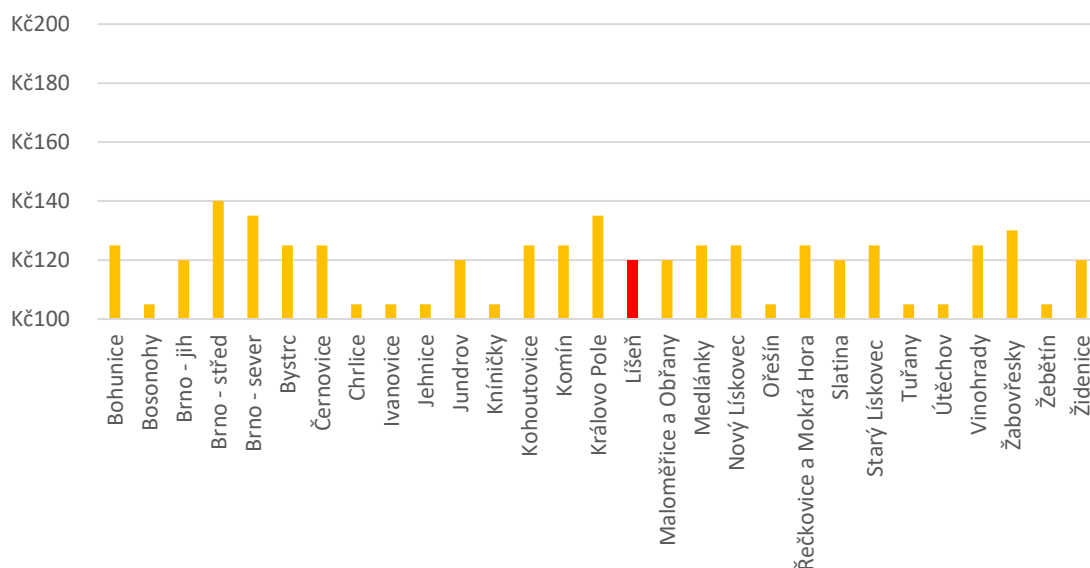
Brno-střed si i pro větší byty stále drží průměrnou cenu na 200 Kč. U ostatních městských částí je však vidět pokles v řádech 5ti až 10ti Kč. Dále se s nejvyššími cenami drží MČ Brno-sever a Královo Pole a s nejnižšími MČ Bosonohy, Chrlice, Ivanovice, Jehnice, Kníničky, Ořešín, Tuřany, Útěchov a Žebětín.





**Obrázek 31** – Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení za byt 3+kk/3+1 pro Brno – město (v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc)

Za větší byty už cena klesla mnohem výrazněji. Rozdíl mezi 2+kk/2+1 a 3+kk/3+1 je mezi 45ti a 50ti Kč. To může v přepočtu na plochu dělat i několika tisícové rozdíly. Všechny ceny v jednotlivých MČ se mění stejně jako v předchozích. Tedy opět jsou nejvyšší a nejnižší ceny ve stejných MČ, jako v předchozích grafech.



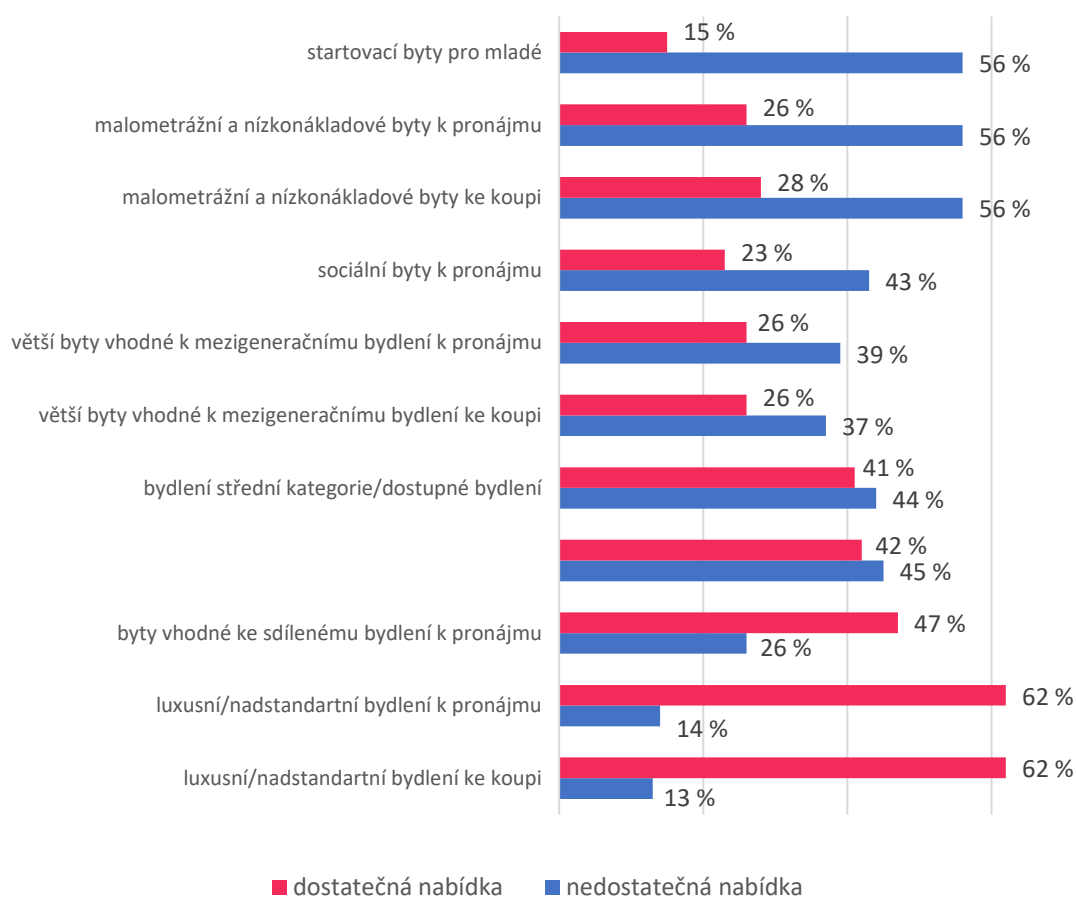
**Obrázek 32** – Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení za byt 4+kk/4+1 pro Brno – město (v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc)

U těchto bytů je pokles cen mezi byty 3+kk/3+1 a 4+kk/4+1 v řádech 5ti až 10ti Kč. Zajímavé však je, že největší pokles je u tohoto typu právě u MČ Brno-střed. I tak je cena v této MČ nejvyšší. Nejnižší ceny jsou opět v MČ Bosonohy, Chrlice, Ivanovice, Jehnice, Kníničky, Ořešín, Tuřany, Útěchov a Žebětín.

V Brně je aktuální průměrná nájemní cena bytu něco přes 260 Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. To je více než tomu bylo rok předtím. Největší nárůst cen je u nájmu jednopokojových bytů, které jsou pronajaty prakticky ihned. Naopak téměř beze změn jsou ceny bytů třípokojových. Z celkového porovnání cen je možné říct, že jsou nižší ceny v panelových domech. Z hlediska stavu nemovitosti zaplatí nejvíce zájemci o pronájem v novostavbě, a to průměrně 275 Kč za m<sup>2</sup>. Za byty zrekonstruované je nájemné o 5 % nižší a byty v původním stavu lze si pronajmout i o 15 % levněji. Naprostou většinu nabízených bytů v Brně tvoří byty jednopokojové a dvoupokojové, pouze čtvrtinu bytů představují byty třípokojové, čtyřpokojové a větší. Ceny pronájmů kopírují s určitým zpožděním ceny nemovitostí. Dá se předpokládat, že i ceny pronájmů v Brně v nejbližších měsících dosáhnou svého maxima stejné jako ceny nemovitostí.

#### 5.4 Dostupnost bydlení v Brně

Podle tří čtvrtin mladých obyvatel města představuje nalezení dobrého bydlení ve městě za rozumnou cenu obtížný úkol. Převážně kritičtí jsou podle výsledků dotazování mladí lidé i v hodnocení dostatečnosti nabídky startovacích bytů pro mladé s dotovaným nájmem a množství malometrážních a nízkonákladových bytů k pronájmu či koupi, kritické hodnocení převažuje i u nabídky bytů střední kategorie pro rodiny s dětmi – nabídka bydlení v hlavních segmentech případného zájmu cílové skupiny je hodnocena jako nedostatečná. Výsledky jsou zobrazeny v obrázku 33. [34]



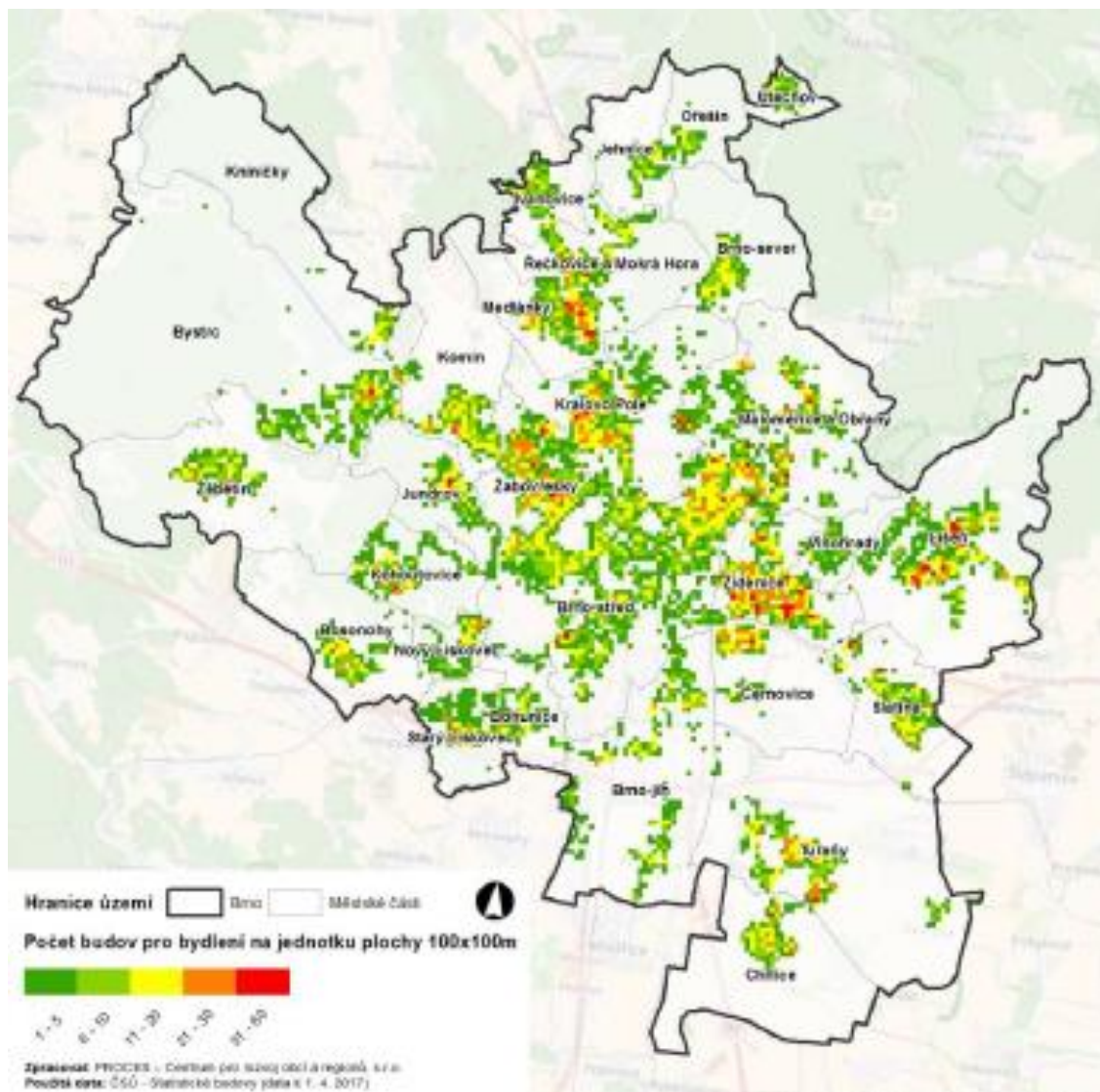
**Obrázek 33** – Hodnocení nabídky různých typů bydlení v Brně [34]

Jako nejvíce dostatečná je hodnocena nabídka luxusních a nadstandartních bytů, ať už k pronájmu nebo ke koupi. Dále jsou kladně hodnoceny ještě byty ke sdílenému bydlení, které jsou velice typické pro studenty. Naopak nejhůře se shání startovací byty pro mladé a malometrážní či nízkonákladové byty. Ne tak špatné, ale stále nedostatečná je nabídka bydlení střední kategorie nebo sociálních bytů k pronájmu.

**Tabulka 12** – Výhody a nevýhody bydlení v jednotlivých částech města [34]

OBLAST	VÝHODY	NEVÝHODY
<b>centrum města</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• blízkost, snadná dosažitelnost obchodů</li> <li>• dostupnost služeb a různých zařízení</li> <li>• možnost chodit pěšky</li> <li>• dobré spojení s dalšími částmi města prostřednictvím MHD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hlučnost</li> <li>• městský ruch a shon</li> <li>• velké koncentrace lidí</li> <li>• chybějící klid</li> <li>• nedostatek zeleně</li> <li>• prašnost</li> <li>• znečištění a špína v ulicích</li> <li>• celkově horší životní prostředí</li> </ul>
<b>prstenec kolem historického centra města</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• blízkost centra města</li> <li>• hezčí a klidnější prostředí</li> <li>• menší hlučnost i ruch</li> <li>• dobrá dostupnost obchodů a služeb</li> <li>• dostupnost MHD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hlučnost</li> <li>• problémy s parkováním</li> <li>• silná automobilová doprava</li> </ul>
<b>panelové sídliště</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• přijatelnější cena bydlení</li> <li>• klidnější a čistší prostředí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedostatek soukromí</li> <li>• špatné odhlučnění bytů</li> <li>• velká koncentrace osob i zástavby</li> <li>• parkování</li> <li>• anonymita</li> <li>• kvalita sousedských vztahů</li> <li>• nehezké prostředí</li> </ul>
<b>okrajové části města</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zeleň a blízkost přírody</li> <li>• klidnější a čistší prostředí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vzdálenost od centra</li> <li>• nutnost dojíždění</li> </ul>

Každá oblast má své výhody i nevýhody, některé jsou pro představu uvedeny v tabulce 12. Záleží na preferencích každého jednotlivce, ve kterých oblastech je ochotný vystoupit ze své komfortní zóny. Naopak musí zhodnotit na čem bude nekompromisně trvat. Stejně tak, se nedá říct, že nelze nalézt sídliště s velkým parkovištěm nebo problémy s MHD u centra města. Opět je nejvíce rozhodujícím kritériem v každém případě cena, která bývá přijatelnější právě spíše v okrajových částech města. U této varianty je nutné uvažovat se zvýšením nákladů na dopravu.



**Obrázek 34** – Rozložení domovního fondu města Brna [34]

Na obrázku 34 je vidět celkové rozložení bytového fondu ve městě Brně podle počtu budov pro bydlení na jednotku plochy 100\*100 m. Z obrázku je zřejmé, že nejvíce budov se vyskytuje v MČ Židenice, Medlánky, Žabovřesky, Líšeň a Královo Pole. Minimální nebo malý počet je viditelný v MČ Vinohrady, Brno-sever, Brno-střed, Brno-jih, Bystrc, Nový Lískovec a Starý Lískovec.

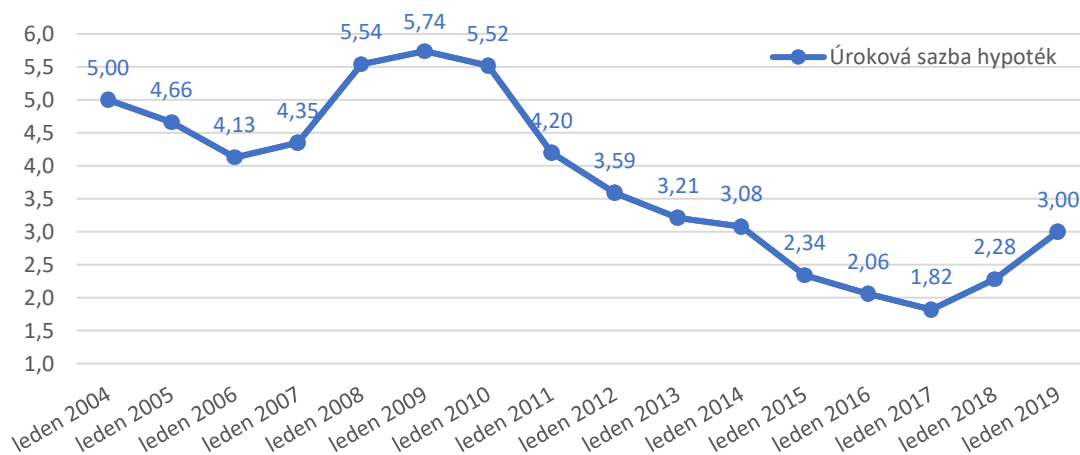
Zásadním informačním zdrojem po doplnění vlastnických vztahů by měl být Registr územních identifikací a nemovitostí, který by měl umožňovat průběžné sledování objektů s byty ve vlastnictví obcí na území ČR. Důvodem jeho vzniku bylo zjednodušení a zefektivnění procesů ve veřejné správě.

## 5.5 Vlastnické bydlení

Z oblasti demografie je známé, že se cyklicky střídají dvě vlny cest. Jednou je stěhování se poblíž centru města a druhou naopak stěhování se z města ven. V minulosti byla hodně populární tzv. satelitní městečka, poté se lidé opět vraceli blíže k centru, aby to měli blíže za zábavou nebo kamarády. Dnes se naopak kvůli nárůstu cen nemovitostí

a zpřísnění podmínek pro získání hypotéky preferuje nájemní bydlení. Co se však nemění, je touha po vlastním bydlení, která trvá už dlouhá léta. Vlastnické bydlení slouží nejen k uspokojení vlastní bytové potřeby, ale i jako výhodná investice, je důležité zde krom počáteční ceny počítat i s údržbou, kterou u nájemního bydlení z části zajišťuje pronajímatel, to bylo uvedeno v jeho právní úpravě.

Jak už bylo zmíněno vlastnické bydlení vyžaduje velkou počáteční investici, kterou asi polovina kupujících platí z vlastních zdrojů a polovina si pořídí hypoteční úvěr. Celkem se v ČR sjedná kolem 70 000 hypoték za rok, nejčastěji na koupi nemovitosti nebo novou výstavbu. Průměrná výše hypotéky činila 2,22 mil. Kč. Vývoj průměrné úrokové sazby v roce 2018 můžeme vidět v obrázku 35, kde se vyšplhala až na 3 %. Hlavním důvodem tohoto zvýšení byly regulace ČNB. Konkrétně zvyšování základní úrokové míry ČNB, která tyto sazby během roku 2018 zvýšila celkem pětkrát. Což výrazně snížilo dostupnost hypoték především pro méně bonitní klienty, a to výrazně ovlivnilo počet i objem hypoték poskytnutých v roce 2018. Podle grafu je ale vidět, že 3 % nejsou zdaleka nejvyšší úroková míra, se kterou se v ČR setkáváme. V průběhu roku 2019 můžeme tedy očekávat další nárůst úrokových sazeb, kde podle ČNB na začátku roku 2020 přesáhne úroková míra hranici 4 %. V roce 2009 byla dokonce 5,74 %, takže sazby mezi 3-4 % se dají pořád považovat za levné. Prý existuje i varianta, že by se úroková míra, díky snižování výkonnosti ekonomiky a tlaku Evropské centrální banky, mohla dokonce snižovat.



**Obrázek 35** – Průměrná úroková sazba hypoték v % [45]

Dále je problém i zpřísnění podmínek získání hypotéky, kvůli přehřívání trhu s nemovitostmi. Tyto podmínky komerční banky vcelku dodržují, protože jejich nedodržení by jim ČNB mohla nařídit zvýšení bankovních rezerv, kterými kryjí vydání peněz do oběhu nebo svoje závazky. V první řadě se banka zaměřuje na bonitu, tedy schopnost klienta splácet, to zahrnuje: doložení příjmů, splátky jiných úvěrů a prověření registrů. Banky musí od října 2018 posuzovat maximální měsíční splátku, která nesmí překročit 45 % čistého příjmu a celkově objem všech úvěrů nesmí překročit devítinásobek čistého ročního příjmu. Další omezení ČNB je půjčka pouze 80 % do výše odhadu ceny nemovitosti nebo s výjimkou 90 %. To by mělo poté zajistit, že 10 % ceny budou tvořit úspory žadatele. V případě dodržení všech těchto podmínek by neměl být zisk hypotéky problém. Pro lepší představu jsou v tabulce 13 uvedeny odhady hodnot potřebných měsíčních čistých příjmů domácností pro různé ceny nemovitostí. [58]

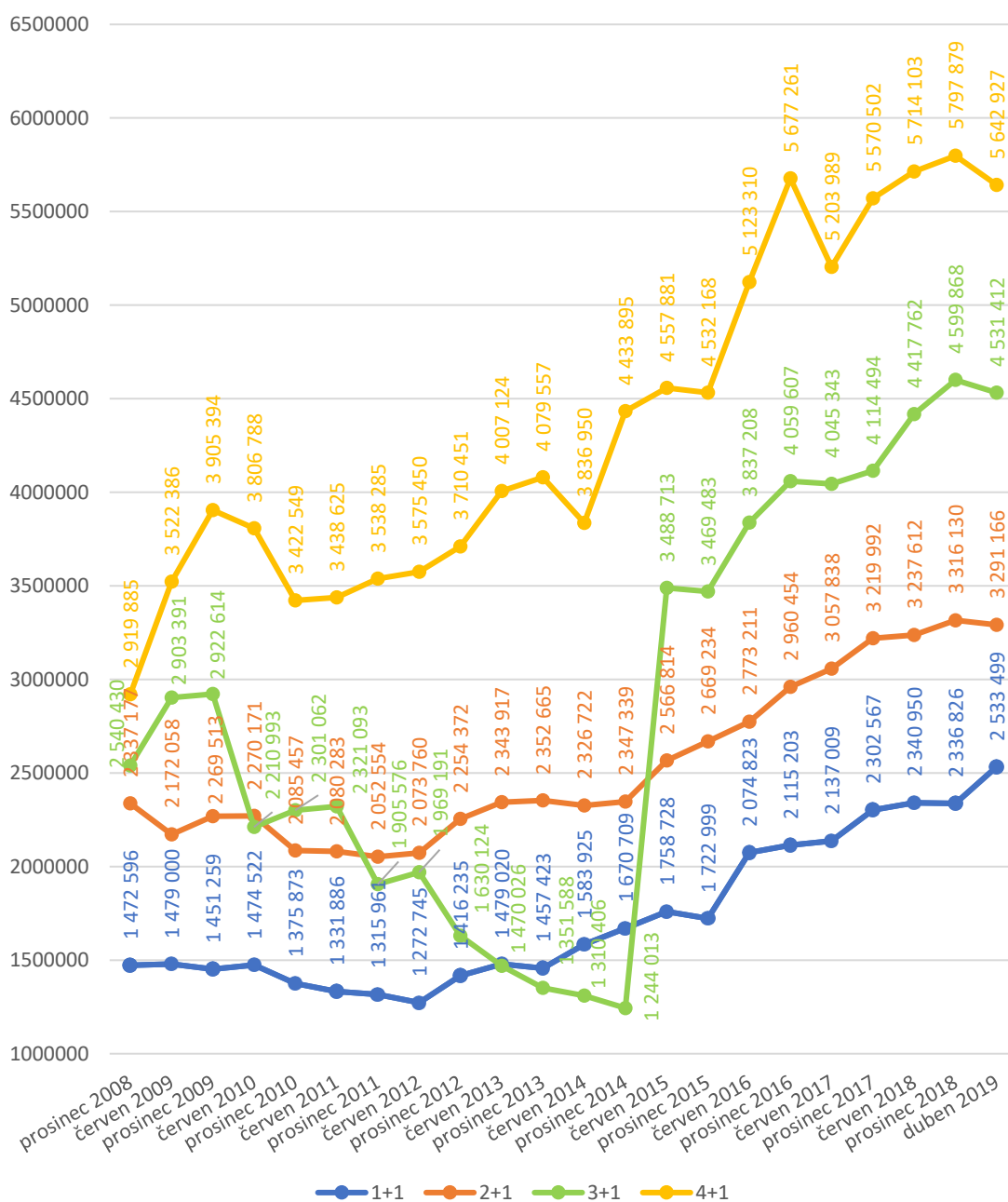
**Tabulka 13 – Finanční přehled pro poskytnutí hypotéky [57]**

<b>Odhad ceny nemovitosti</b>	<b>Výše hypotéky</b>	<b>Minimální výše úspor</b>	<b>Roční čistý příjem domácnosti vyšší než:</b>	<b>Měsíční čistý příjem domácnosti vyšší než:</b>
1,0 mil.	0,90 mil.	100 tis.	100 tis.	8 334 Kč
1,5 mil.	1,35 mil.	150 tis.	150 tis.	12 500 Kč
2,0 mil.	1,80 mil.	200 tis.	200 tis.	16 667 Kč
2,5 mil.	2,25 mil.	250 tis.	250 tis.	20 834 Kč
3,0 mil.	2,70 mil.	300 tis.	300 tis.	25 000 Kč
3,5 mil.	3,15 mil.	350 tis.	350 tis.	29 167 Kč
4,0 mil.	3,60 mil.	400 tis.	400 tis.	33 334 Kč
4,5 mil.	4,05 mil.	450 tis.	450 tis.	37 500 Kč
5,0 mil.	4,50 mil.	500 tis.	500 tis.	41 667 Kč
5,5 mil.	4,95 mil.	550 tis.	550 tis.	45 834 Kč
6,0 mil.	5,40 mil.	600 tis.	600 tis.	50 000 Kč

Ceny maximálních měsíčních splátek se budou odvíjet podle výše hrubé měsíční mzdy. Pro vytvoření obrazu: z průměrné hrubé mzdy pro rok 2019 ve výši 32 699 Kč, která je v čistém 24 587 Kč, by se maximální měsíční splátka rovnala 11 065 Kč. Od výše hypotéky, výše úrokové míry a výše měsíční splátky určí dobu splácení úvěru, která je ve většině případů v desítkách let. [59] Právě mzdy jsou další faktor, který ovlivňuje cenu nemovitostí. Podle ČNB i Ministerstva financí se další růst mezd v roce 2019 předpokládá, byť s menší dynamikou, stejně ovlivní ceny opět směrem nahoru. I tak se ČR bude řadit mezi země s nejméně dostupným bydlením v Evropě.

Je důležité zmínit i dobu trvání vyřízení hypotéky. Pokud ji bude třeba na koupi, tak nejvíce času zabere zpracování odhadu. U bytů ve větších městech je to otázkou pár minut, naproti tomu u rodinných domů to může trvat až několik týdnů. U některých poskytovatelů může být časově náročné zpracování kupní smlouvy. Hypotéku ke koupi je tedy možné získat přibližně do 4 týdnů. Vyřízení hypotéky na stavbu je mnohem zdlouhavější. U rodinných domů se vše točí kolem projektu a rozpočtu, který je potřebný pro odhadce. Ten však může cenu odhadnout na menší, než je rozpočet, a pak bude nutné řešit dofinancování. Pokud se vše podaří vyřešit, tak je možné ji získat za 1,5 měsíce. [60]

Vývoj cen nemovitostí v Brně a okolí každoročně narůstal o 10 až 15 %, kvůli přeplácení se kupujícími, aby byla nemovitost právě jejich. Nyní se růst zpomalil a cena se pohybuje na vrcholu realitního trhu. Poptávka začala ztrácet na síle již v polovině roku 2017, což si můžeme spojit s opětovným nárůstem průměrné úrokové míry. Výrazně se to poté projevilo v druhém čtvrtletí roku 2018. Z důvodu snížení dostupnosti hypoték, pak v září a říjnu téhož roku došlo ke krátkodobému zvýšení poptávky. Bohužel od listopadu však na realitním trhu chybí část klientů, kteří nesplňují požadavky na bonitu. Pokles poptávky v Brně se projevoval výrazněji u panelových bytů než u cihlových s výjimkou cihlových bytů na dobré adrese, zde ceny naopak dále rostly. Zásadní rozdíly jsou mezi jednotlivými lokalitami a typy nemovitostí. Ceny bytů v Brně jsou opravdu vysoké, což je častým důvodem, proč se poptávka stále častěji dostává za jeho hranice, kde jsou nemovitosti levnější. To však v těchto oblastech tlačí ceny nahoru, protože Brňané jsou ochotni zaplatit více než místní obyvatelé. Ceny nahoře drží hlavně nedostatek nabídek, což nedává prostor ke snižování cen. [61]



**Obrázek 36** – Průměrné nabídkové (inzerované) ceny bytů v Brně [62] [63] [64] [66]

Nabídkové ceny se mohou od finálních dosažených prodejních cen lišit. V poslední době inzerovaná nabídková cena bývá vyšší než prodejní cena, oproti tomu v minulých letech tomu bylo přesně naopak. Proto nemá daný obrázek 36 ideální výpovědní schopnost, ale pro určitou cenovou orientaci postačí. Rozdíl mezi nabídkovou a skutečnou prodejní cenou však roste. Prodávající chtějí prodat, a tak musí nabídkovou cenu snižovat nebo přijmou cenu nabízenou kupujícím, protože za cenu, jakou by chtěli, by nabízené nemovitosti neprodali. Často to poté negativně ovlivňuje prodejní cenu nemovitostí, která může být i menší, než kdyby byla nabídková cena správná, a dobu prodeje. Neprodaných bytů bylo v lednu roku 2019 k dispozici 987, což je o celou čtvrtinu více než loni. Některé nabídkové ceny jsou uvedeny v tabulce 14.

**Tabulka 14** – Ceny bytů v nabídkách k lednu 2019 dle vybraných lokalit [61]

Lokalita	Podíl bytů	Průměrná velikost	Průměrná cena bytů	Průměrná cena za m <sup>2</sup>
Brno-střed	31,3 %	58,0 m <sup>2</sup>	4 315 000 Kč	74 400 Kč
Královo Pole	14,3 %	59,4 m <sup>2</sup>	3 910 000 Kč	65 000 Kč
Židenice	14,0 %	61,5 m <sup>2</sup>	4 305 000 Kč	70 000 Kč
Bystrc	12,6 %	53,6 m <sup>2</sup>	3 320 000 Kč	62 000 Kč
Černovice	8,2 %	51,7 m <sup>2</sup>	2 900 000 Kč	56 240 Kč
Maloměřice-Obřany	7,0 %	59,4 m <sup>2</sup>	3 898 118 Kč	65 876 Kč
Brno-sever	4,6 %	67,6 m <sup>2</sup>	4 963 291 Kč	63 916 Kč

Dané velikosti odpovídají přibližně velikosti bytů 2+1 nebo 3+1. Třípokojové byty tvořily více než třetinu volných bytů. Větší byty se totiž neprodávají tolik, kvůli konkurenci rodinných domů za Brnem. Lidé totiž raději obětují čas dojížděním z rodinného domu než kupovat byt ve městě, kde se uvnitř stejně staví nové jen velmi málo. Za rok 2018 zájemci nakoupili 635 bytů v novostavbách, což je oproti roku 2017 asi o 31 % méně. To způsobila vysoká cena bytů, která s vekou pravděpodobností je na svém absolutním vrcholu.

Pro výhledově dva roky dopředu se dá předpokládat stálý nárůst poptávky, protože silná populační vlna ze 70. let 20. století založila v 90. letech rodiny a jejich děti se nyní snaží uspokojit vlastní potřebu bydlení. Nárůstu napomohla i dnešní moderní doba, která díky demografickému vývoji navýšila počet zájemců o bydlení samostatně.

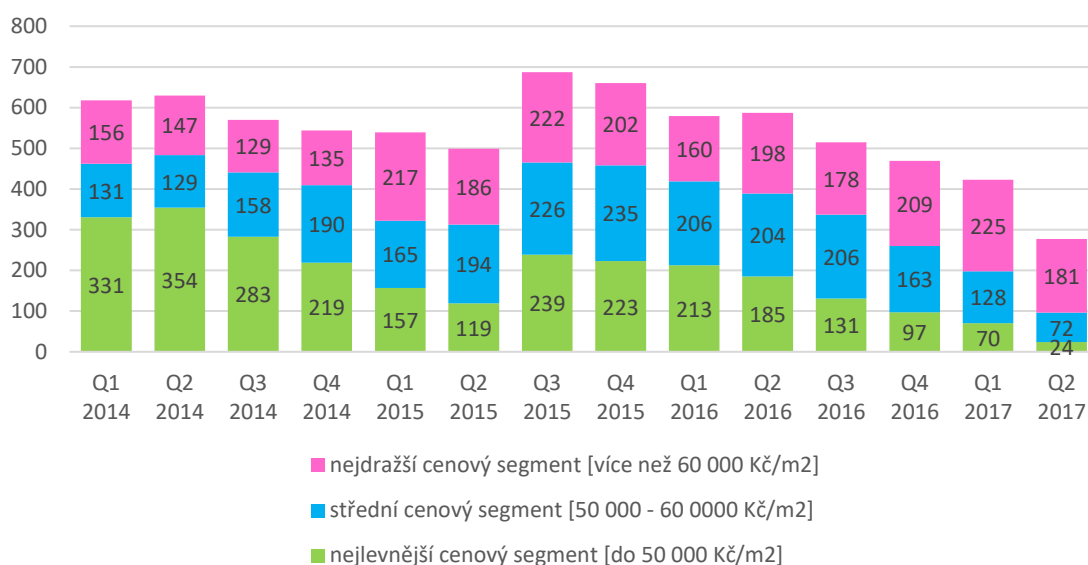
Bytová výstavba v posledních letech byla díky bytové politice státu nedostatečná. Nových domů a bytů přibývá jen velice pomalu, což bude mít opět za následek nedostatečnou nabídku, která povede zase jen ke zvyšování cen. To samozřejmě může ovlivnit i ceny starších nemovitostí směrem nahoru. Veškeré prováděné cenové statistiky vývoje cen novostaveb se mohou ještě měnit v rámci dlouhé doby výstavby. Ceny novostaveb se totiž mohou projevit až po jejich dokončení, a to může trvat i pár let.

Jediná možnost, kdy se vytvoří prostor pro jednání o ceně, je v případě růstu nabídky a poklesu poptávky. Cenový pokles je variantou i v případě dalšího zpomalení české ekonomiky. Ekonomika v ČR zpomaluje rychleji, než se předpokládalo. V roce 2018 se reálný úhrn HDP zvýšil o 2,8 %, což je o 1,6 % méně než v roce 2017, proto je pro rok 2019 predikce růstu snížena z 2,9 % na 2,5 %. Tyto ukazatele by měly kupující varovat před případnou ztrátou hodnoty jejich nemovitosti, a v případě problémů se splácením, budou nuceni nemovitost prodat se ztrátou jednotek až desítek procent. Proto je důležité reálně odhadnout svoji schopnost splácet i při krizi a příliš se tak do budoucna nezadlužit. [61]

Nejvíce volných bytů bývalo v nejlevnějším segmentu, ale jejich počet se výrazně snížil za 3 roky o celých 307 bytů. Ke snížení došlo i ve středním cenovém segmentu. V nejdražším cenovém segmentu došlo naopak k nárůstu. Celkově bývají počty v nejdražším segmentu nejvyrovnanější bez výrazných výkyvů. Přesné počty jsou uvedeny na obrázku 37 v jednotlivých kvartálech roků 2014 až 2017.

Je z něj vidět zřejmý výrazný pokles celkového počtu volných bytů ze všech segmentů bez ohledu na cenu.





**Obrázek 37** – Vývoj počtu volných bytů dle cenových segmentů v Brně [34]

## 5.6 Základní trendy bydlení v Brně

Ve strategii bydlení města Brna byl ve spolupráci s bytovým odborem města Brna zpracován souhrn základních trendů. Je nutné se zaměřit na zvýšení výstavby v bytových domech, o které je v současné době velký zájem kvůli ekonomické nedostupnosti vlastnického bydlení. Proces prodeje po privatizaci je už skoro ukončen a 15 % z celkového počtu bude zachováno. Není to velký podíl, ale je dobré zachování alespoň malé části. Velká část bytového fondu je zanedbaná, a to v celkové výši 7 miliard korun. Je to způsobeno do jisté míry stářím fondu, který tvoří 12 % bytových domů starších než 90 let, 44 % bytových domů z let 1920-1970 a dalších 40 % z období 1970-2000, což ovlivňuje stavebně-technický stav. Stav zanedbanosti bytového fondu v jednotlivých městských částech je velice rozdílný, některé MČ vykazují vysokou zanedbanost, jiné mají bytový fond téměř bez zanedbanosti. Zlepšení stavuje dáno rozsáhlými investicemi do regenerace, které je potřeba aplikovat i dále zejména do výměn bytových jader, oprav a výměn výtahů, obnovy společných prostor. S opravami souběžně probíhají revitalizace panelových sídlišť, které se tak stávají stále atraktivnější.

Vzniká zvyšující se poptávka po bytech v domech s pečovatelskou službou a po malometrážních bezbariérových a speciálně upravených bytech, v nichž se prodlužují schopnosti zvyšujícího se počtu obyvatel nad 65 let, žít relativně soběstačně. Nabídka různých druhů bytů však není dostatečná. Vzhledem k nedostatku investičních možností, složitému získávání lokalit pro novou bytovou výstavbu a následně stavebního povolení. Developerské společnosti a investoři se zaměřují na realizaci drahého bydlení. Největší nabídka je u bytů s cenou nad 60 000 Kč/m<sup>2</sup>. Na trhu chybí dostupné bydlení pro střední vrstvy a jakékoliv levnější bydlení a když se objeví dojde velice rychle k jeho obsazení. Na to má vliv i rozdílná výše nájemného v jednotlivých městských částech. Došlo ke stanovení ekonomického nájemného pro jednotlivé MČ, které zachovává vlastníkovu nemovitosti možnost úhrady výdajů souvisejících s vlastnictvím nemovitosti, a také přínos ve výši průměrného výnosu z kapitálu, který do pořízení nemovitosti vložil, zároveň však zachovává dostupnou cenu za nájem v obecních bytech. Náklady domácností se stále zvyšují, a to má za následek stále se zvyšující počet dlužníků. Celkový dluh je možný vidět v tabulce 15.

**Tabulka 15** – Předepsané a vybrané nájemné v obecních bytech dle MČ v roce 2016  
[34]

Městská část	Počet bytů	Předpis nájemného (zaokr.) Kč	Skutečně vybrané, uhrazené nájemné Kč	Dluh na nájemném	
				Dluh	%
Brno-střed	4 393	225 779 273	215 784 505	9 994 768	4,4
Brno-sever	5 602	357 376 761	347 473 425	9 903 336	2,8
Královo Pole	1 450	78 787 017	76 636 178	2 150 839	2,7
Líšeň	2 323	107 067 804	105 971 692	1 096 112	1,0
Bystrc	1 751	76 906 358	75 685 312	1 221 046	1,6
Židenice	2 332	116 032 006	113 539 698	2 492 308	2,1
Žabovřesky	1 479	69 125 539	68 035 592	1 089 947	1,6
Řečkovice a MH	427	22 308 296	21 672 525	635 771	2,8
Bohunice	31	637 973	634 049	3 924	0,6
Vinohrady	1 101	34 974 254	34 432 149	542 105	1,6
Starý Lískovec	978	37 111 062	36 256 871	854 191	2,3
Kohoutovice	1 912	69 812 462	69 018 093	794 369	1,1
Nový Lískovec	864	36 787 981	36 273 341	514 640	1,4
Brno-jih	1 092	44 586 583	43 572 940	1 013 643	2,3
Slatina	860	35 958 069	35 695 586	262 475	0,7
Černovice	1 118	43 680 473	43 025 537	654 936	1,5
Komín	92	3 736 988	3 697 756	39 232	1,0
Medlánky	14	587 941	608 817	-20 876	3,6
Tuřany	6	nájem MČ – nevykazuje VHČ			
Maloměřice a Obřany	74	3 287 486	3 250 981	36 505	1,1
Jundrov	167	9 175 218	9 129 370	45 848	0,5
Chrlice	16	372 659	372 655	4	0,0
Bosonohy	17	583 583	580 904	2 679	0,5
<b>Celkem MČ</b>	<b>28 099</b>	<b>1 374 675 785</b>	<b>1 341 347 976</b>	<b>33 327 809</b>	<b>2,4</b>
<b>OSM MMB</b>	<b>597</b>	<b>25 746 723</b>	<b>25 021 640</b>	<b>1 413 431</b>	<b>5,5</b>
<b>Celkem</b>	<b>28 696</b>	<b>1 400 422 508</b>	<b>1 366 369 616</b>	<b>34 741 240</b>	<b>2,5</b>

Městské části evidují dle centrální evidence v současné době cca 6,6 tis. žadatelů o obecní byt (bez duplicitních žádostí), to je méně než v minulých letech. Obydlených bytů v centru města je stále méně a je nutné do nich vrátit bydlení všemi možnými formami.

## 5.7 Bydlení v Líšni

Pro svůj průzkum byla zvolena městská část Líšeň, hlavně z důvodu celoživotního bydlení v této oblasti. Zohledněny byly však i ostatní kritéria, která při výběru bydlení je potřeba brát v potaz. Jako je například lokace bydlení či dopravní dostupnost. Líšeň se řadí mezi jednu z klidnějších částí města. Nepatří mezi sociálně vyloučené lokality, což jsou: Brno-střed, Brno-sever, Brno-jih, Královo Pole a Židenice. Tyto části byly rovnou pro budoucí bytovou potřebu vyloučeny z důvodu obav o bezpečnost i život osob, kvůli špatným zkušenostem s tamější etnicitou. Dopravní dostupnost je naopak ve všech částech srovnatelná, díky široké síti tratí MHD. Jediné, v čem je rozdíl, je dojezdová

vzdálenost do centra města, ale do budoucna bude spíše rozhodující dojezdová vzdálenost do zaměstnání. Dalším kritériem byla také cena, která je zvolena na pomezí pro optimálnost výsledků, ani na horní ani na dolní hranici, což je zřejmé podle tabulky 11, ve které se Líšeň řadí ke středně finančně náročným oblastem. Při výběru byla dále zohledněna i blízkost dalších rodinných příslušníků a charakter nabízených domů k pronájmu/prodeji. Podobná kritéria posuzuje většina mladých hledající bydlení, jak bylo uvedeno v sociologickém výzkumu MMR z roku 2017. Líšeň se taky řadí jako jedna z mála právě k těm oblastem, které nabízí nájemní bydlení a zastupitelstvo si drží svůj bytový fond. Je to opět zřejmé už z tabulky 15, ve které je Líšeň jednou z městských částí s vysokým počtem obecních domů a bytů.

Splnění těchto kritérií je však opravdu obtížné. Nalezení dobrého bydlení za rozumnou cenu se zdá být skoro nemožné, protože nabídka pro mladé je opravdu nedostatečná. Buď se dá očekávat dlouhé čekání v pořadníku na nájemní bydlení, anebo neúnosný úvěr od banky, který budeme splácet několik desítek let. Je nutné si tyto skutečnosti ověřit, a proto byl proveden malý průzkum, jak by to se bytová potřeba dala v této lokalitě realizovat.

### 5.7.1 Nájemní bydlení v Líšni

Všechny potřebné informace o obecním nájemním bydlení poskytuje úřad městské části Brno – Líšeň. Zastupitelstvo města vytvořilo a schválilo pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, která jsou veřejně přístupná na stránkách. Tento dokument vymezuje pojmy a kompletace, definuje žádosti o byt, popisuje výběr žadatelů, podmínky nájmu, způsob poskytnutí informací o uvolněných bytech, služebních bytech, bytech poskytovaných v celoměstském zájmu, o slučování a rozdělování bytů, dále informace o postoupení nájemní smlouvy, společném nájmu, také se zabývá součinností měst a městských částí, prevencí ztrát bydlení, sdíleným bydlením.

Dalším důležitým dokumentem je Postup a kritéria pro výběr žadatelů o pronájem obecních bytů v MČ Brno – Líšeň, který opět schválilo zastupitelstvo. Seznam domů včetně počtů bytů MČ je v příloze 5. Žádost o pronájem obecního bytu se prodává na předepsaném formuláři, který je k nahlédnutí v příloze 6. Tento dokument musí žadatel pravdivě vyplnit, a dále je povinen každoročně písemně oznámit, zda na žádosti trvá. Již tento fakt naznačuje, že přidělení bytu může trvat i několik let, o čem svědčí seznam žadatelů o obecní bydlení, který je dostupný na stránkách MČ. Žadatelé se na základě žádostí zařazují do jedné ze 4 skupin podle definovaných kritérií na základě aktuálních informací. Je možné provádět kontroly u zapsaných žadatelů, a v případě zjištění, že uvedl do žádosti nepravdivé údaje navrhnu vyřazení ze seznamu žadatelů. Skupiny jsou uvedeny v tabulce 16. Dále budou podle bodového ohodnocení zařazeni do pořadníku. V případě rovnosti bodů u více žadatelů, bude rozhodující datum podání.

**Tabulka 16 – Kritéria pro zařazení do skupin [88]**

Skupina 1 (12 bytů)	rodina s nezaopatřenými dětmi (včetně samoživitelů), osoba výdělečně činná, trvalé bydliště v Brně
Skupina 2 (4 byty)	žadatelé do 36 let, bez dětí ve vlastní péči, osoba výdělečně činná, trvalé bydliště v Brně
Skupina 3 (3 byty)	žadatelé ve věku 36 let a výše, bez dětí ve vlastní péči, osoba výdělečně činná, trvalé bydliště v Brně
Skupina 4 (1 byt)	ostatní žadatelé, kteří nemohou být zařazeni do skupin 1-3

Do skupin 1-3 budou zařazeny osoby výdělečně činné, tím se rozumí, že žadatel je osobou: v pracovním poměru, OSVČ, pobírá starobní důchod nebo invalidní důchod III. stupně. U více posuzovaných osob je vždy jeden z nich výdělečně činný.

Bodové hodnocení je tvořeno charakteristikami uvedenými v tabulce 17, kterým jsou přiřazeny body. Ty jsou na základě žádosti přiděleny jednotlivým žadatelům.

**Tabulka 17 – Bodové hodnocení žádostí [88]**

CHARAKTERISTIKY		BODY	
za každý kalendářní rok podání žádosti		prvních 5 let	2 body
		od 6 roku	1 bod
velikost současného bytu a počet osob	1+kk, 1+1	3 a více osob	3 body
	2+kk, 2+1	4 a více osob	3 body
	3+kk, 3+1	6 a více osob	3 body
	4+kk, 4+1	7 a více osob	3 body
naléhavá sociální situace (písemné doporučení Sociálního odboru)			3 body

Sestavené seznamy jsou vždy zveřejněny na úřední desce i s počtem bodů. Uvolněné byty budou postupně přidělovány jednotlivým skupinám podle seznamu a cyklicky se bude tento postup opakovat. Bytová komise rozhodne, dle velikosti bytu, které skupině byt nabídne. Může kdykoliv na doporučení Sociálního odboru řešit bytovou situaci ve výjimečně tíživé situaci. Řešení může doporučit vzhledem k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele. V případě bytů bezbariérových může udělit doporučení Sdružení zdravotně postižených v Brně. Návrh bude předložen RMČ ke schválení, zároveň stanoví výši nájemného, které bude uvedeno v nájemní smlouvě, která bude uzavřena na dobu určitou. „Nepřijme-li žadatel bez vážných důvodů nabízený byt, bude z evidence žadatelů o obecní byt vyřazen a po dobu 5-ti let nebude do evidence žadatelů v MČ Brno – Líšeň zapsán.“ Do samostatného seznamu budou zapsáni žadatelé o sociální byt, který je určen pro bydlení osob s nízkými příjmy. Bližší popis statutu sociálního bytu je opět popsán na stránkách MČ Brno-Líšeň. Speciální kategorií mohou být i startovací byty, které jsou vybudovány či zrekonstruovány po 1.1.2010 určené pro bydlení mladých manželů do 35 let s vymezenými příjmy.

V tabulce 18 je uvedeno pár vybraných údajů ze seznamu žadatelů o obecní bydlení. Nejdéle čekající žadatel je na seznamu celých 12 let. Celkem na obecní byt v Líšni čeká 374 žadatelů z toho se nejvíce žadatelů řadí do skupiny 1. Za žadatele je v některých případech celý pár, takže celkový počet je ve skutečnosti ještě vyšší.

**Tabulka 18 – Informace ze seznamů žadatelů o obecní bydlení [88]**

SKUPINA	POČET ŽADATELŮ	NEJDÉLE ČEKAJÍCÍ	
		LET	BODY
Skupina 1	121	12	17
Skupina 2	73	6	11
Skupina 3	78	10	15
Skupina 4	102	6	11

Do nabídky se může dostat i byt s podmínkou převzetí dlužného nájemného s jeho uhrazením před podpisem nájemní smlouvy. Takový byt bude přednostně nabídnut prvním 15 evidovaným žadatelům v pořadí ze skupin 1-3. Pokud o tento byt nebudou mít zájem bude byt zveřejněn po dobu 30 dnů způsobem obvyklým v MČ a budoucí nájemce bude vybrán na základě kritérií v tabulce 19. Postup bude dost podobný jako u hodnocení běžných žadatelů. Na základě charakteristik se jim opět přidělí patřičné body.

**Tabulka 19** – Kritéria pro výběr budoucího nájemce [88]

CHARAKTERISTIKY	BODY
trvalý pobyt v Brně	5 bodů
rodina s nezaopatřenými dětmi (i samoživitelé)	20 bodů
bez dětí ve vlastní péči	10 bodů
za první rok podání	5 bodů (rok podání se nezapočítá)
za každý další rok podání	1 bod

Vzor takové nabídky viz příloha 7. Zájemce o takový byt si na odboru MČ vyzvedne registrační list, který vyplněný odevzdá. Odevzdat jej musí nejpozději do 3 dnů po ukončení termínu na podatelnu ÚMČ. Bytová komise poté na základě bodového hodnocení doporučí RMČ jednoho budoucího nájemníka a jednoho náhradníka. Poté RMČ rozhodne o uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou dvou let, v případě řádného plnění povinností je možné po uplynutí této doby uzavřít smlouvu na dobu neurčitou.

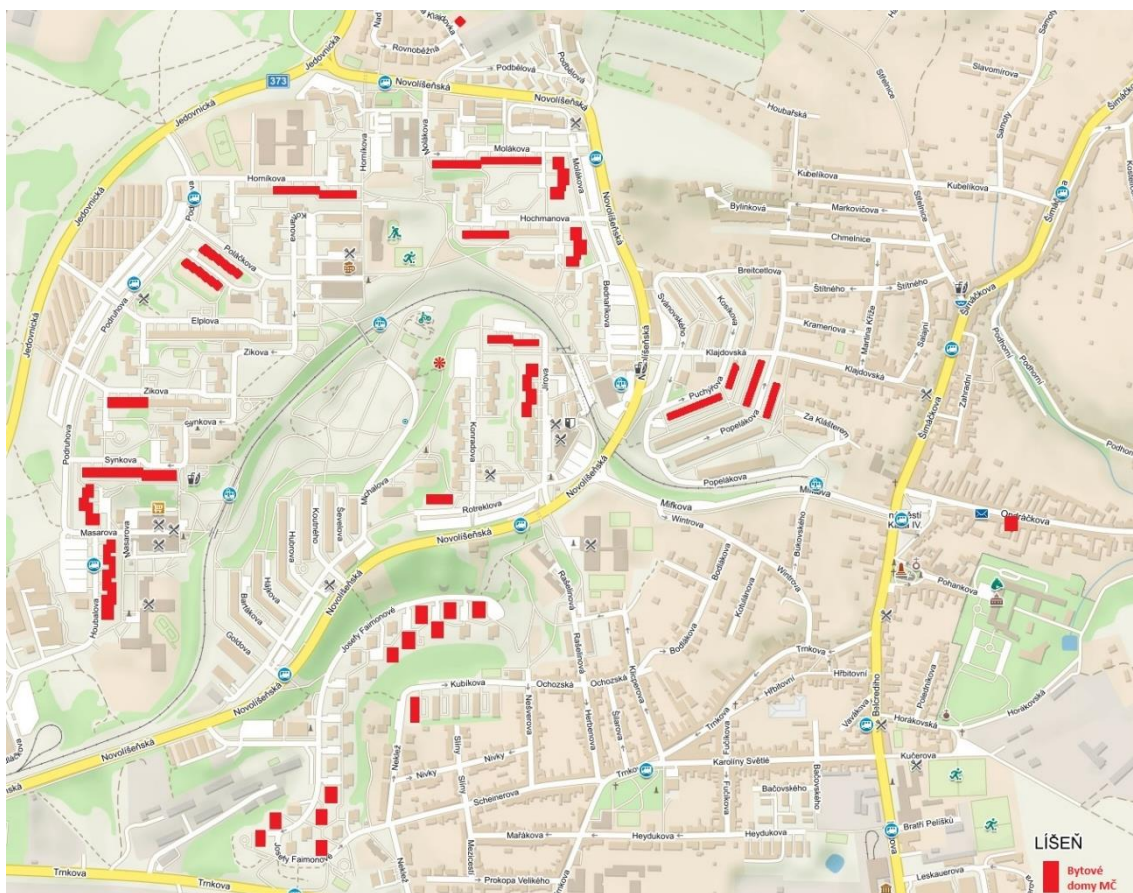
Obecně kromě rozhodnutí bytové komise nebo rady města může být nájemce vybrán ještě losováním nebo obálkovou metodou, kde vyhrává nabídka nejvyššího nájmu. Každá MČ si může stanovit vlastní pravidla pro výběrové řízení, protože jednotný postup neexistuje. Ovšem všechny města i obce většinou přihlíží k celkovým majetkovým a sociálním poměrům žadatelů. [68]

**Tabulka 20** – Ceny nájemného v jednotlivých MČ v roce 2015 [65]

Městská část	Cena obecního nájemného za 1 m <sup>2</sup> standard	Cena obecního nájemného za 1 m <sup>2</sup> snížená	Cena tržního nájemného za 1 m <sup>2</sup> průměrná	Rozdíl %
Bosonohy	54,0	-	151,3	+180%
Bystrc	60,0	-	155,0	+158%
Černovice	62,2	-	155,0	+149%
Brno-jih	60,0	54,0	148,8	+148%
Jundrov	77,0	-	148,8	+93%
Královo Pole	79,3	66,4	165,8	+109%
<b>Líšeň</b>	<b>63,0</b>	-	<b>148,8</b>	<b>+136%</b>
Malom. a Obřany	68,0	-	148,8	+119%
Řečkovice a MH	80,0	-	155,0	+94%
Brno-sever	71,5	65,0	165,8	+132%
Starý Lískovec	55,0	-	155,0	+182%
Brno-střed	96,0	-	172,5	+80%
Vinohrady	43,4	24,4	155,0	+257%
Žabovřesky	67,0	55,0	160,5	+140%
<b>Průměr</b>	<b>66,9</b>	<b>53,0</b>	<b>156,2</b>	<b>+133%</b>

Obecní bydlení je levnější z důvodu nižších cen nájemného, to v některých MČ včetně Líšně porovnává v tabulce 20. Největší rozdíl cen je v MČ Vinohrady o více než 250 % mezi standardním obecním a průměrným tržním nájemným. Hlavním důvodem je, že bydlení v této MČ je z výše zmiňovaných nejlevnější. Mezi nejdražší MČ patří Brno-střed, Řečkovice a Mokrá Hora, Královo Pole a Jundrov.

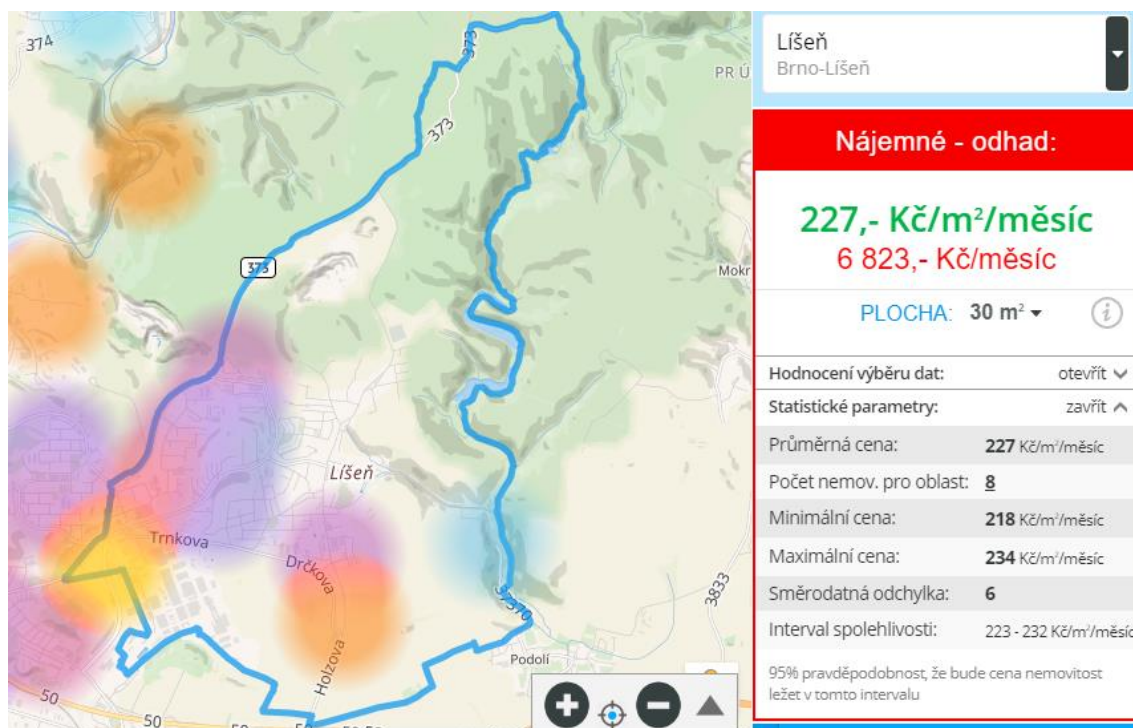
Líšně se s cenou obecního nájemného za m<sup>2</sup> řadí k těm levnějším, proto je obecní bydlení v této části také tak žádané. Mapa rozmístění bytových domů je na obrázku 38.



**Obrázek 38** – Mapa umístění bytových domů MČ [69]

Bytový fond je rozprostřen po celé městské části. Získat pronájem obecního bytu je však velice komplikované a pořadník je velice dlouhý. Většinou je potřeba řešit bytovou situaci okamžitě, není čas čekat přes 10 let na pořadníku. Z toho důvodu je lepší pronajmout si byt od fyzické osoby. Takové nájem se velice snadno dají nalézt na stránkách realitních kanceláří. Toto bydlení má však vyšší počáteční náklady. Většina majitelů nemovitostí žádá kauci nebo zaplacení dvou až tří nájmů dopředu. To může být pro některé nájemce opět větší problém, protože je to naráz velká částka. Další potíž je celková vyšší cena tržního nájemného. V případě využití realitní kanceláře bude nutné uhradit její provizi za zprostředkování (a případnou rezervaci) bytu.

Prvním kritériem pro výběr bytů je cena. Ta je zhodnocena na základě cenové mapy. Cena se zvětšuje přiměřeně s velikostí jednotlivých bytů. Na mapě na obrázku 39 jsou barevně odlišeny cenové oblasti nájemního bydlení v Líšni. Na internetové stránce byla zvolena vždy kritéria, podle kterých byly nalezeny odpovídající ceny. Záleželo na oblasti, ve které se budoucí byt nachází a na ploše bytu.



**Obrázek 39** – Cenová mapa nájmu MČ Brno – Líšeň [70]

Současný odhad nájemného bydlení pro Brno-Líšeň je průměrně 227 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, z něhož je vždy pro příslušnou podlahovou plochu vypočteno odhadované nájemné za měsíc. Ceny mohou být od minimální ceny 218 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc až po maximální cenu 234 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. S každým navýšením podlahové plochy o 5 m<sup>2</sup> se cena měsíčního nájemného navýší přibližně o 1000 Kč. Z toho důvodu je nutné se zamyslet, jak velký byt domácnost potřebuje. Odhady nájmu jsou v tabulce 21.

**Tabulka 21** – Odhad nájmu MČ Brno – Líšeň podle dispozice a plochy bytu [70]

BYTY	DISPOZICE	PLOCHA	ODHAD	ODHAD NÁJMU
Byt	1 pokoj (1+kk, garsoniéra)	25 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	5 686 Kč/měs.
		30 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	6 823 Kč/měs.
		35 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	7 960 Kč/měs.
	2 pokoje (1+1, 2+kk)	30 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	6 823 Kč/měs.
		40 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	9 097 Kč/měs.
		50 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	11 371 Kč/měs.
	3 pokoje (2+1, 3+kk)	45 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	10 234 Kč/měs.
		55 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	12 508 Kč/měs.
		65 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	14 783 Kč/měs.
	4 pokoje (3+1,4+kk)	60 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	13 646 Kč/měs.
		75 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	17 057 Kč/měs.
		80 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	18 194 Kč/měs.
	5 pokojů (4+1, 5+kk)	70 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	15 920 Kč/měs.
		80 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.	18 194 Kč/měs.
			90 m <sup>2</sup>	227 Kč/ m <sup>2</sup> /měs.

Hledání nájmu většinou začíná hledáním nějakého poskytovatele. Nejčastější variantou získání nájmu je na doporučení známých. Většina dotazovaných známých získala nájemné na základě jiných známých. Takové známosti bohužel každý nemá, tak se musí poohlédnout jinde. Už snad vše je dnes záležitost internetu, a to je první varianta, kde se nejčastěji bydlení hledá. Na jedno doporučení bylo hledáno na webové stránce facebook.com.



**Obrázek 40** – Ukázka nabídky pronájmu bytu na facebook.com

Hlavní výhodou hledání právě tady je, že se neplatí provize RK. Existuje tam spousta skupin, které jsou přímo na to zaměřen: „Pronájem a prodej Bez Provize RK, Brno – Praha“ nebo „Bezrealitky.cz - Pronájem a prodej nemovitostí bez provize“. Některé inzeráty jsou obsáhlé s dostatkem informací jiné naopak značně nedostačující, ale jelikož zatím nejsem vážný zájemce nebyl nikdo z inzerentů osobně kontaktován. Podle komentářů, které jsou však vidět byla většina nabízejících ochotná poskytnout doplňující informace telefonicky nebo při osobním setkání.

Další nabídky byly vyhledány na různých webech realitních kanceláří. Na serveru byty-na-prodej-brno.cz v oblasti Brno – Líšeň byly nalezeny dostupné pronájmy. Server byl z nabízených vybrán kvůli jeho přehlednosti, většímu množství fotografií a informací oproti ostatním. Pro řešení vlastní potřeby z pohledu studenta žijícího ve stabilním vztahu bez dětí, byl výběr zaměřen na menší velikosti tedy: garsoniéry, 1+kk, 1+1 případně 2+kk. Všechny nalezené byty jsou v soukromém vlastnictví. Přehled nabízených bytů je sestaven do tabulky. Problémem však bylo neuvedení konkrétních částek za inkaso, poplatek za služby a energie a výše provize RK.

**Tabulka 22** – Nabídka pronájmů 13. 5. 2019 [67]

Byt	plocha	typ kce	Stav	Cena	k ceně
2+kk	64 m <sup>2</sup>	zděná	velmi dobrý	12 500 Kč/měs.	+ inkaso + provize RK
2+kk	45 m <sup>2</sup>	zděná	velmi dobrý	11 500 Kč/měs.	+inkaso + provize RK
2+kk	45 m <sup>2</sup>	zděná	velmi dobrý	10 500 Kč/měs.	1 800 Kč/měs. + provize RK

Je vidět, že menší byty se v nabídce moc nevyskytují, kvůli velkému zájmu. Ceny odpovídají odhadům z cenové mapy. Nabídku je nutné neustále sledovat. Často při dlouhodobějším nezájmu dochází k nějakým slevám, případně k novým nabídkám, které jsou perspektivnější než předchozí.



V tomto případě se například na zmiňovaném serveru během týdne objevily 2 nové nabídky. Ty jsou uvedeny v nové tabulce včetně zmiňované slevy.

**Tabulka 23** – Nabídka pronájmů 20. 5. 2019 [67]

Byt	plocha	typ kce	Stav	Cena	k ceně
1+kk	29 m <sup>2</sup>	zděná	dobrý	11 000 Kč/měs.	+ inkaso + provize RK
1+kk	30 m <sup>2</sup>	zděná	velmi dobrý	7 000 Kč/měs.	2 000 Kč/měs. + provize RK
2+kk	64 m <sup>2</sup>	zděná	velmi dobrý	<del>12 500 Kč/měs.</del> sleva 12 000 Kč/měs. (-4 %)	+ inkaso + provize RK

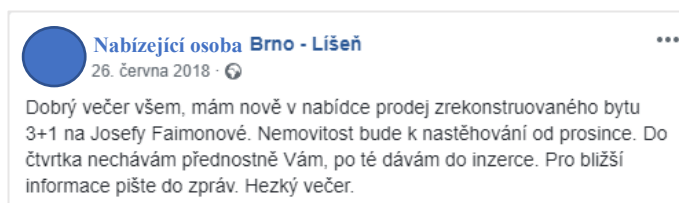
Většina z nabízených bytů je v cihlových domech. Jsou v dobrém nebo velmi dobrém stavu. Celkově by se dalo říct, že nabídka pronájmu je různorodá a dostatečná. Bohužel ve většině případů neúplná nebo informačně nedostatečná. Pro budoucí hledání se dá předpokládat, že potřebné doplňující informace bych bez menších problémů zjistila.

### 5.7.2 Vlastní byt v Líšni

Vlastnické bydlení se shání podstatně snadněji než nájemní. Existuje několik realitních kanceláří, které nabízí vlastnické bydlení. S vlastnictvím nemovitosti se však kromě samotné ceny pojí narozdíl od nájmu např. daň, a to: daň z nabytí nemovitých věcí a daň z nemovitosti, která se přiznává i platí dopředu. Přiznání za r. 2019 se podává do 31. ledna 2019. Povinně ho odevzdává každý, kdo se v roce 2018 stal vlastníkem bytové jednotky. Daň z nabytí nemovitých věcí nahradila daň z převodu nemovitostí.

Nabyvatel vlastnického práva (kupující) věci podá daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí je 4 %. Daň z nabytí nemovitých věcí se tedy vypočte jako 4 % ze základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru. Základem daně může být kupní cena nebo 75 % ze směrné (obvyklé) hodnoty. Pokud je daň z nabytí nemovitých věcí méně než 200 Kč, daň se neplatí. [84]

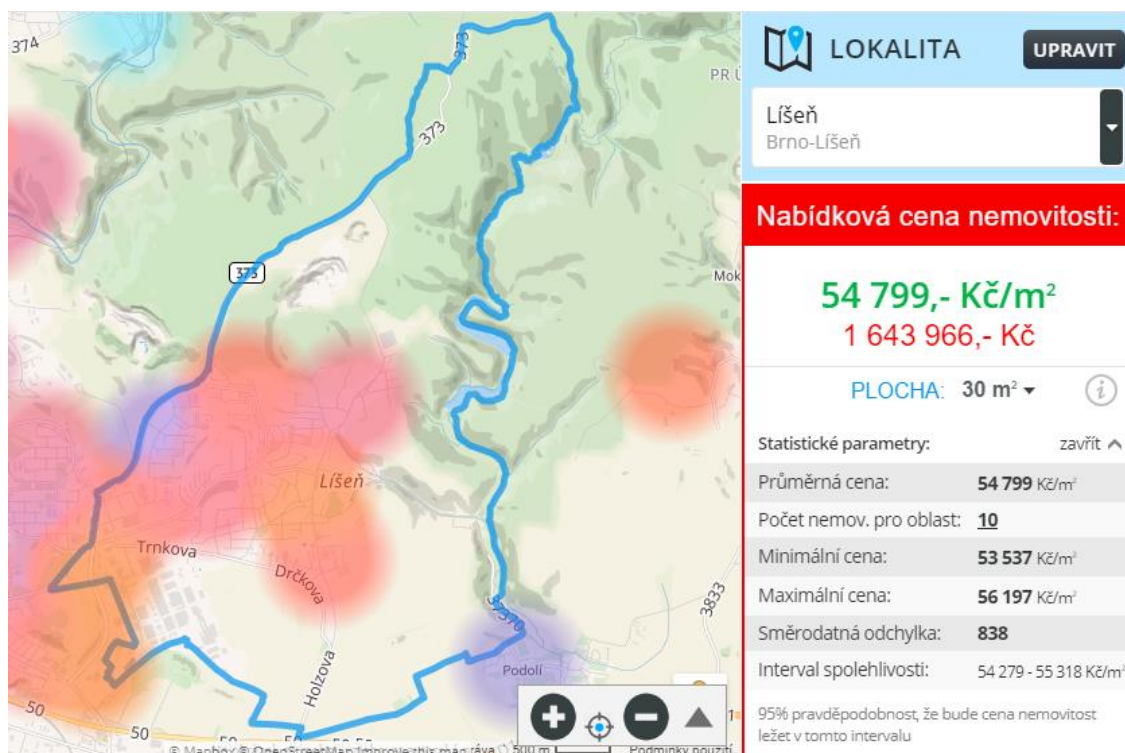
Při shánění je zase nejlepší mít doporučení známých na někoho spolehlivého. V této oblasti byl stejný problém s nedostatkem takových známých jako u nájmu, tak bylo opět využito stránky facebook.com.



**Obrázek 41** – Ukázka nabídky prodeje bytu na facebook.com

U prodeje byl nalezen dost zajímavými komentář v rámci realitních kanceláří, které si přebírají dané příspěvky. Případně s problémem, že většina příspěvků patří právě různým realitním kancelářím. Takže je nutné si důkladně příspěvky projít.

Na cenové mapě na obrázku 42 jsou barevně odlišeny oblasti nabídkových cen v Líšni, které se opět odvíjí od vybrané oblasti a plochy bytu na prodej.



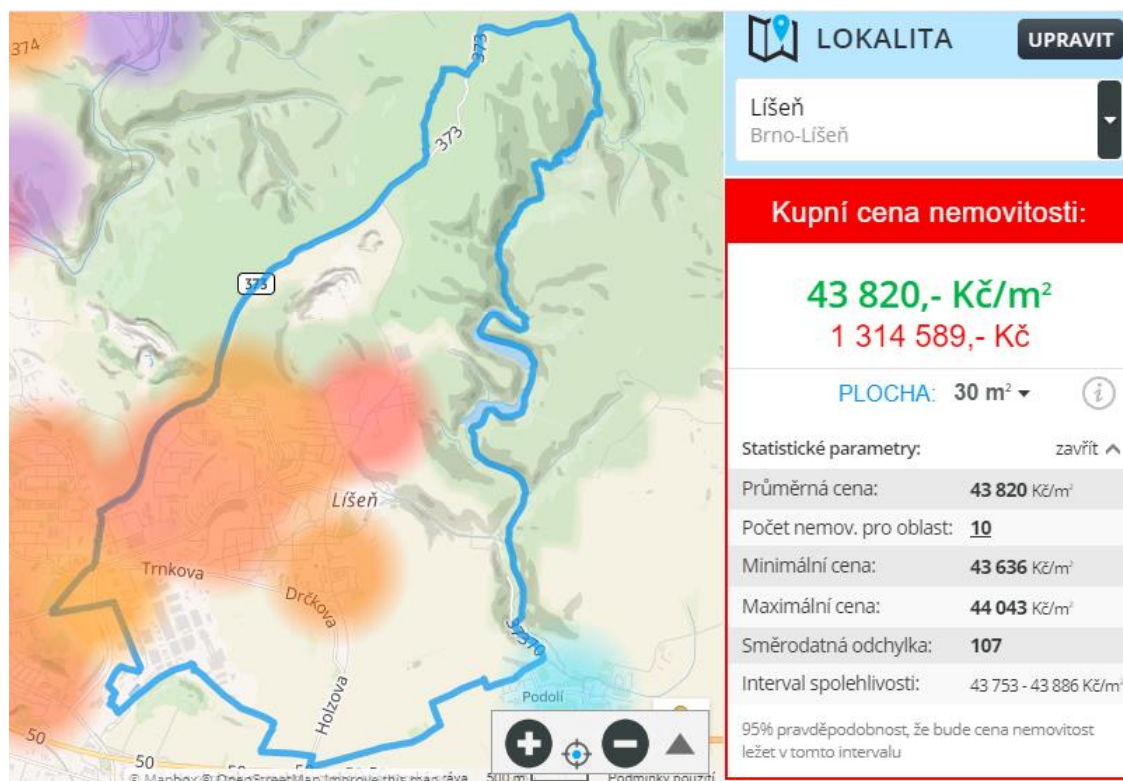
**Obrázek 42** – Cenová mapa nemovitostí MČ Brno – Líšeň [85]

Současná nabídková cena bydlení pro Brno-Líšeň je průměrně 54 799 Kč/m<sup>2</sup>, z níž je vždy pro příslušnou podlahovou plochu vypočtena nabídková cena celé nemovitosti. S každým navýšením podlahové plochy o 5 m<sup>2</sup> se cena nemovitosti zvedne přibližně o 200 000 Kč. Nabídkové ceny bytů v závislosti na ploše jsou v tabulce 24.

**Tabulka 24** – Odhad nabídkových cen bytů MČ Brno-Líšeň podle dispozice a plochy [85]

BYTY	DISPOZICE	PLOCHA	ODHAD	ODHAD CENY
Byt	1 pokoj (1+kk, garsoniéra)	25 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	1 369 972 Kč
		30 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	1 643 966 Kč
		35 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	1 917 960 Kč
	2 pokoje (1+1, 2+kk)	30 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	1 643 966 Kč
		40 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	2 191 955 Kč
		50 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	2 739 944 Kč
	3 pokoje (2+1, 3+kk)	45 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	2 465 949 Kč
		55 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	3 013 938 Kč
		65 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	3 561 927 Kč
	4 pokoje (3+1,4+kk)	60 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	3 287 932 Kč
		75 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	4 109 915 Kč
		80 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	4 383 910 Kč
	5 pokojů (4+1, 5+kk)	70 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	3 835 921 Kč
		80 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	4 383 910 Kč
		90 m <sup>2</sup>	54 799 Kč/ m <sup>2</sup>	4 931 898 Kč

Nabídková cena bývá ve většině případů vyšší než kupní cena nemovitosti. Tento pokles ceny je viditelný na obrázku 43. Stejně tak se mírně změnily oblasti, ve kterých ke koupi nemovitostí nejčastěji dochází.



**Obrázek 43** – Cenová mapa nemovitostí MČ Brno – Líšeň [86]

**Tabulka 25** – Odhad kupních cen bytů MČ Brno – Líšeň podle dispozice a plochy bytu [86]

BYTY	DISPOZICE	PLOCHA	ODHAD	ODHAD CENY
Byt	1 pokoj (1+kk, garsoniéra)	25 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	1 095 491 Kč
		30 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	1 314 589 Kč
		35 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	1 533 687 Kč
	2 pokoje (1+1, 2+kk)	30 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	1 314 589 Kč
		40 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	1 752 785 Kč
		50 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	2 190 982 Kč
	3 pokoje (2+1, 3+kk)	45 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	1 971 883 Kč
		55 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	2 410 080 Kč
		65 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	2 848 276 Kč
	4 pokoje (3+1,4+kk)	60 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	2 629 178 Kč
		75 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	3 286 472 Kč
		80 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	3 505 571 Kč
	5 pokojů (4+1, 5+kk)	70 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	3 067 374 Kč
		80 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	3 505 571 Kč
		90 m <sup>2</sup>	43 820 Kč/ m <sup>2</sup>	3 943 767 Kč

V tabulce 25 je vidět, že kupní cena se snížila o celých 10 979 Kč/m<sup>2</sup>. To následně v výsledné ceny nemovitosti může udělat rozdíl i v řádu milionů Kč. Ceny nemovitostí jsou však opravdu vysoké.

Na serveru byty-na-prodej-brno.cz byly opět vyhledány i byty na prodej v Líšni, které jsou sestaveny do tabulky 26. K většině nemovitostí je opět uvedena provize RK, u ostatních je možné, že pouze nebyla uvedena, ale bude požadována. Bytů na prodej pro zvolené dispozice bylo v nabídce podstatně více než k pronájmu. To se opět každým dnem může změnit, stejně jako u nájmu bytu.

**Tabulka 26** – Nabídka bytů k prodeji 13. 5. 2019 [71]

Byt	plocha	typ kce	Stav	Cena	k ceně
1+kk	21 m <sup>2</sup>	panelová	dobrý	1 590 000 Kč	+ provize RK
1+kk	31 m <sup>2</sup>	panelová	po rekonstrukci	1 950 000 Kč	+ provize RK
1+kk	32 m <sup>2</sup>	panelová	po rekonstrukci	1 950 000 Kč	+ provize RK
2+kk	80 m <sup>2</sup>	zděná	novostavba	4 600 000 Kč	-
2+kk	45 m <sup>2</sup>	zděná	velmi dobrý	3 200 000 Kč	+ provize RK
2+kk	81 m <sup>2</sup>	zděná	novostavba	3 950 000 Kč	-

Velká část z uvedených bytů je ve výborném stavu, protože se jedná o novostavby nebo o byty po rekonstrukci. Uvedené ceny odpovídají nabídkovým cenám nemovitostí. A je nutné si k nim připočítat provizi realitních kanceláří za zprostředkování.

**Tabulka 27** – Srovnání pronájmu s prodejem

	PRONÁJEM	PRODEJ
<b>Kategorie</b>	byt	byt
<b>Dispozice</b>	2+kk	2+kk
<b>Plocha</b>	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
<b>Stav objektu</b>	velmi dobrý	velmi dobrý
<b>Typ budovy</b>	cihlová	cihlová
<b>Adresa</b>	ul. Bratří Sapáků	ul. Podbělová
<b>Patro</b>	1.	0.
<b>Nájem</b>	10 500,-	-
<b>Splátka hypotéky u banky</b>	-	voleno ze srovnání bank
<b>Inkaso</b>	1 800,-	2 000 – 3 000,-

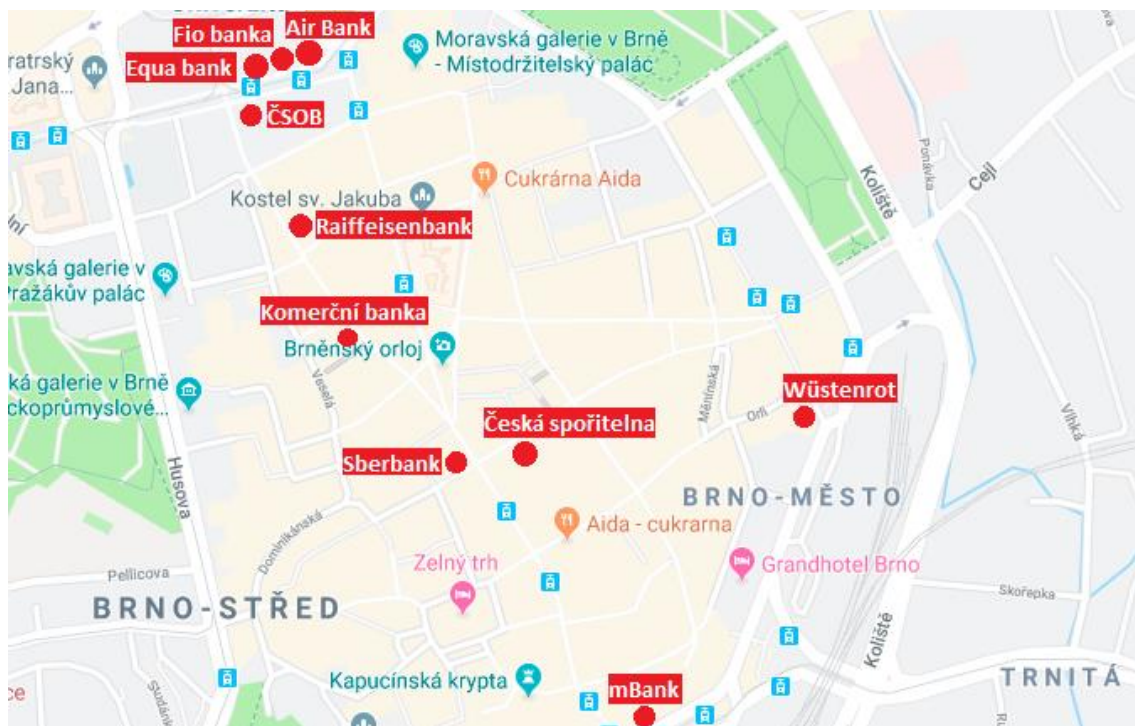
Na porovnání byly vybrány byty 2+kk s plochou 45 m<sup>2</sup>. Jsou to skoro srovnatelné byty v dobré lokalitě. Všechny zjištěné důležité údaje byly zapsány do tabulky 27. Nájemné i inkaso u bytu k pronájmu bylo jasně dané. V tom ohledu bylo jisté, že celkovou částku 12 300,- by bylo možné bez problému splácet po zkušenosti z různých brigád. „*V zastoupení majitele nabízíme k dlouhodobému pronájmu mezonetový byt 2+kk, ul. Bratří Sapáků, Brno – Líšeň. Byt se nachází v 1. a 2. patře cihlového domu bez výtahu. Byt se nabízí částečně zařízený. V prvním patře se nachází: Kuchyně vybavena kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči (lednice s mrazákem, el. trouba, sklokeramická deska, digestoř) a jídelním stolem s židlemi. Obývací část, která je zařízena obývací stěnou. Koupelna se sprchový koutem, umyvadlem, přípojkou na pračku a toaletou. Vstupní chodba s vestavěnou skříní. Ve druhém patře se nachází: Ložnice vybavena šatní skříní, knihovnou a komodami. Z ložnice je vstup do místnosti, kterou lze*

využít například jako šatnu nebo pracovnu. K bytu náleží sklepní kóje a jedno parkovací stání před domem. Možnost připojení internetu. V okolí veškerá občanská vybavenost: obchody, restaurace, lékárna, zastávka MHD v těsné blízkosti domu. Dobrá dostupnost na dálniční vjezd ve Slatině, ale i dobrá dostupnost na letiště. Kousek do pěkné přírody – na Klajdovku, na Hády, na Ochoz nebo do Mariánského údolí.“ Nebyla zde uvedena žádná kauce ani jiné platby více nájmu dopředu. I přesto je dobré předpokládat nějakou platbu dopředu.

S koupí nemovitosti už byla situace horší. „Nemovitost se nachází ve druhém nadzemním podlaží zatepleného cihlového domu (kolaudace v roce 2004). Vestavěné skříňe vyrobené na míru v předsíni i v pokoji poskytují dostatek potřebného úložného prostoru. Nová kuchyňská linka doplňuje velmi vkusně interiér obývacího pokoje. K bytu náleží také potřebná sklepní kóje. Výhodou jsou nízké náklady na bydlení, kdy ohřev vody a vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel. Dům je postaven v těsné blízkosti vyhledávaných lokalit k výletům jako jsou Hády a Moravský Kras. Řidiči jistě ocení bezproblémové parkování u domu. Rodiny s dětmi uvítají dětské hřiště u domu a v blízkosti veškerou občanskou vybavenost a dobrou dopravní dostupnost.“

Bylo nutné zjistit si informace o možnostech pořízení hypotečního úvěru u různých bank. Proto některé z nejznámějších bank, u kterých by potenciálně bylo možné získat úvěr, byly navštíveny.


Protože by mi v této chvíli úvěr nikdo podle nových podmínek nedal, uvažovala jsem do budoucna s příjmy a výdaji, které bych mohla mít. Podle výše uvedené mapy je průměrná hrubá mzda v JM kraji 30 000 – 32 500 Kč/měsíčně. Toto rozmezí odpovídá i průměrnému hrubému měsíčnímu platu rozpočtáře, který činí 30 592 Kč/měsíc. [72] Na základě této hrubé mzdy jsem odhadla částku na 30 000 Kč/měsíc, z níž je vypočtena čistá mzda 22 740 Kč/měsíc. [73] S ohledem na potenciální náklady na bydlení domácnosti (nájem, zálohy na služby) a ostatní náklady domácnosti (jídlo, doprava, léky).



Obrázek 44 – Zvolené banky pro porovnání hypotečních úvěrů

Jako první byla zvolena banka AirBank. Osobní návštěva pobočky byla v celku přínosná. Velice ochotně mi bylo vysvětleno vše, na co jsem se ptala. Velkou výhodou jsou minimální poplatky za služby spojené s vyřízením hypotéky. Při zvolených modelových příjmech a výdajích s našetřenou potřebnou částkou pro začátek, by zisk hypotečního úvěru od této banky byl pravděpodobně dosažitelný. Podrobnosti k výpočtu jsou sestaveny přehledně v tabulce 28. Bylo nutné si zde najít externí pojištění nemovitosti, které bylo zvoleno na základě srovnání serveru dTest, kde se ceny pojištění pohybují mezi 1000-4000 Kč/rok.


**Tabulka 28** – Hypoteční kalkulačka 1 [74]

 I banku můžete mít rádi		<b>Cena nemovitosti</b>		3 200 000 Kč	
		<b>Doba splácení</b>		30 let	
		<b>Splátka</b>		<b>10 259 Kč</b>	
<b>Procenta půjčky</b>	max. 80 %	<b>Počet splátek</b>	360	<b>Úroková sazba</b>	2,79 %
<b>Výše mé půjčky</b>	2 500 000 Kč	<b>Celkem zaplatí</b>	3 700 140 Kč	<b>RPSN</b>	2,85 %
<b>Potřebné úspory</b>	700 000 Kč	<b>Daň z nabytí nemovitosti</b>	4 - 4,5 %	<b>Provize RK</b>	5 %
<b>Poplatky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2000 Kč za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí</li> <li>• 3900 Kč za odhad ceny zastavovaného bytu</li> <li>• náklady pojištění nemovitosti (externě)</li> </ul>				

Pro bližší výpočet bylo nutné zadat do příslušných kalkulaček na pojištění nemovitosti více informací, než je možné v tomto okamžiku zjistit, proto bude uvažováno s přibližnou částkou 2 500 Kč/rok. Úroková sazba je fixní na 5 let, což může v budoucnu cenu splátek výrazně měnit. Celý úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Pokud by se žádné podmínky během splácení nezměnily, tak se celkem zaplatí 3 700 140 Kč.

Další zvolenou bankou byla Česká spořitelna, u které byly opět zvoleny stejné podmínky a s modelově nastavenými příjmy by nebyl nárok ani na zisk 80 % ceny, protože se příjmy jeví jako nízké. Získané údaje jsou opět dány do tabulky 29.

**Tabulka 29** – Hypoteční kalkulačka 2 [75]

 Jsme Vám blíž.		<b>Cena nemovitosti</b>		3 200 000 Kč	
		<b>Doba splácení</b>		30 let	
		<b>Splátka</b>		<b>10 586 Kč</b>	
<b>Procenta půjčky</b>	max. 90 %	<b>Počet splátek</b>	360	<b>Úroková sazba</b>	2,89 %
<b>Výše mé půjčky</b>	2 369 188 Kč	<b>Celkem zaplatí</b>	- Kč	<b>RPSN</b>	- %
<b>Potřebné úspory</b>	830 812 Kč	<b>Daň z nabytí nemovitosti</b>	4 - 4,5 %	<b>Provize RK</b>	5 %
<b>Poplatky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2000 Kč za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí</li> <li>• 3900 Kč náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemov.</li> <li>• náklady pojištění nemovitosti (externě)</li> </ul>				

Úroková sazba je fixní na 10 let, což může v budoucnu cenu splátek výrazně měnit, ale výhledově se jeví slibněji než banky s fixací na pouhých 5 let. Bohužel nebyla možnost se do České spořitelny dostat osobně a zjistit výši RPSN. Na jejich internetové kalkulačce tyto data totiž chybí.

Jako další v pořadí byla ČSOB, tuto banku z časových důvodů nebylo možné navštívit, kvůli jejich zkrácené otevírací době některých dnů. Na internetové kalkulačce byly opět zadány požadované údaje a jejich nabídka se jeví také slibně. Údaje jsem zaznamenal v tabulce 30. Bohužel přes nedostatek některých dat opět nelze být zcela objektivní při porovnávání všech faktorů. Tato banka se v kalkulačce vůbec nezajímala o příjmy, takže ani není možné posoudit, zda by od nich hypoteční úvěr bylo možné dostat. Úroková sazba je opět fixní na 5 let, i když má banka možnost delších fixací. Z důvodu velkého nárůstu splátky úvěru na delší dobu o celou jednu pětinu. Zároveň je u této banky uvedeno velké množství poplatků navíc.


**Tabulka 30 – Hypoteční kalkulačka 3 [76]**

		<b>Cena nemovitosti</b>		3 200 000 Kč	
		<b>Doba spláčení</b>		30 let	
		<b>Splátka</b>		<b>10 392 Kč</b>	
<b>Procenta půjčky</b>	max. 80 %	<b>Počet splátek</b>	360	<b>Úroková sazba</b>	2,89 %
<b>Výše půjčky</b>	2 500 000 Kč	<b>Celkem zaplatí</b>	- Kč	<b>RPSN</b>	- %
<b>Potřebné úspory</b>	700 000 Kč	<b>Daň z nabytí nemovitosti</b>	4 - 4,5 %	<b>Provize RK</b>	5 %
<b>Poplatky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 000 Kč správní poplatek k návrhu na vklad zástavního práva</li> <li>• 60 Kč za ověření dvou podpisů</li> <li>• 1 900 Kč za čerpání úvěru na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí</li> <li>• 1 000 Kč a první čerpání úvěru</li> <li>• 1 500 Kč za zaslání pokynu k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí včetně souvisejícího správního poplatku v celkové výši</li> <li>• 196 Kč/měsíc náklady pojištění nemovitosti</li> </ul>				

Osobní návštěva v bance Equa bank byla velkým zklamáním. Zrovna v danou dobu v ní nebyl specialista na hypotéky. Slečna, která tam byla, mi nebyla schopna na dotazy odpovědět. Při snaze najít jiný termín, kdy by tam byl potřebný specialista, mi bylo řečeno, že tam zase nebude, a že toho má prostě moc. Tímto jednáním banka do budoucna neudělala moc dobrý dojem.

I tak nebyla banka ze srovnávání vyloučena a na internetové kalkulačce byly také zaznamenané potřebné údaje. Všechny zjištěné náležitosti jsou uvedeny v tabulce 31. Kalkulačka nebyla velice obsáhlá a nehodnotí možnosti žadatele. Zajímavé byly pouze některé výhody. Například, že není potřeba hradit vklad zástavního práva ve prospěch banky, výpis z katastru nemovitostí k čerpání hypotéky a výpis z katastru nemovitostí po vyčerpání hypotéky. Ovšem tato „akce“ byla časově podmíněna a nedá se tak brát jako irelevantní.


Tabulka 31 – Hypoteční kalkulačka 4 [77]

		Cena nemovitosti		3 200 000 Kč	
		Doba splácení		30 let	
		Splátka		10 259 Kč	
Procenta půjčky	max. 90 %	Počet splátek	360	Úroková sazba	2,79 %
Výše půjčky	2 500 000 Kč	Celkem zaplatí	- Kč	RPSN	- %
Potřebné úspory	700 000 Kč	Daň z nabytí nemovitosti	4 - 4,5 %	Provize RK	5 %
Poplatky	<ul style="list-style-type: none"> <li>• náklady pojištění nemovitosti (externě)</li> </ul>				

Je potřeba uvažovat se správním poplatkem 1 000 Kč a platby za výpisy z katastru nemovitostí, které však nejsou vyčísleny. Tím banka ještě více zhoršila celkový dojem.

Další bankou je Fio banka. Při návštěvě pobočky by bylo nutné pro získání informací, strávit patrně několik hodin čekáním, protože tam byla fronta asi deseti lidí a ještě opravář, který se zrovna snažil zprovoznit jejich vyvolávací systém. Z nedostatku času tedy k osobní schůzce s některým z jejich poradců nedošlo. Pro získání výsledků bylo tedy znovu využito informací z internetové kalkulačky, které jsou v tabulce 32.

Tabulka 32 – Hypoteční kalkulačka 5 [78]


		Cena nemovitosti		3 200 000 Kč	
		Doba splácení		30 let	
		Splátka		9 982 Kč	
Procenta půjčky	max. 85 %	Počet splátek	360	Úroková sazba	2,58 %
Výše půjčky	2 500 000 Kč	Celkem zaplatí	3 593 639 Kč	RPSN	- %
Potřebné úspory	700 000 Kč	Daň z nabytí nemovitosti	4 - 4,5 %	Provize RK	5 %
Poplatky	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4000 Kč náklady na ocenění nemovité věci</li> <li>• 2000 Kč správní poplatek za vklad a výmaz zástavního práva a dalších práv zřízených ve prospěch Banky</li> <li>• náklady pojištění nemovitosti (externě)</li> </ul>				

Banka požaduje, aby byl úvěr zajištěn zřízením zástavního práva, zákazem zcizení a zákazem zatížení k nemovité věci. Jako jedna z mála kalkulaček ukázala i výslednou celkovou cenu, ale pořád chybí údaje o RPSN. Jinak se úroveň výše splátky jeví jako nejnižší stejně jako nízká úroková sazba.

Komerční banka byla jednou z mála, která hodnotila možnosti žadatele a byla schopná ve své kalkulačce vygenerovat všechny důležité informace. Ty jsou shrnuty v tabulce 33. Maximálně je možné si půjčit 90 % z ceny nemovitosti. Pro srovnatelnost výsledků byla nastavena stejná částka výše půjčky jako u ostatních. Zajímavostí je poplatek za zjištění rizikového životního pojištění.




Tabulka 33 – Hypoteční kalkulačka 6 [79]

		<b>Cena nemovitosti</b>		3 200 000 Kč	
		<b>Doba splácení</b>		30 let	
		<b>Splátka</b>		<b>10 545 Kč</b>	
<b>Procenta půjčky</b>	max. 90 %	<b>Počet splátek</b>	360	<b>Úroková sazba</b>	2,99 %
<b>Výše půjčky</b>	2 500 000 Kč	<b>Celkem zaplatí</b>	4 020 393 Kč	<b>RPSN</b>	3,52 %
<b>Potřebné úspory</b>	700 000 Kč	<b>Daň z nabytí nemovitosti</b>	4 - 4,5 %	<b>Provize RK</b>	5 %
<b>Poplatky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2900 Kč zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr</li> <li>• 1 000 Kč návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí</li> <li>• 1 000 Kč návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí</li> <li>• 720 Kč/měsíc rizikové životní pojištění</li> </ul>				

Požadované zajištění je opět zástavní právo k nemovitosti, pro kterou je nutno uzavřít smlouvu o pojištění.

Další zkoumanou bankou je mBank. Ta na internetu také neuvádí všechny potřebné informace a nemá vyčísleny některé poplatky. Ty jsou uvedeny v tabulce 34.


Tabulka 34 – Hypoteční kalkulačka 7 [80]

		<b>Cena nemovitosti</b>		3 200 000 Kč	
		<b>Doba splácení</b>		30 let	
		<b>Splátka</b>		<b>10 662 Kč</b>	
<b>Procenta půjčky</b>	max. 90 %	<b>Počet splátek</b>	360	<b>Úroková sazba</b>	3,09 %
<b>Výše půjčky</b>	3 200 000 Kč	<b>Celkem zaplatí</b>	- Kč	<b>RPSN</b>	- %
<b>Potřebné úspory</b>	700 000 Kč	<b>Daň z nabytí nemovitosti</b>	4 - 4,5 %	<b>Provize RK</b>	5 %
<b>Poplatky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 000 Kč vklad a výmaz zástavního práva v katastru nemovitostí</li> <li>• odměna za vypracování znaleckého posudku za předpokladu, že je bance známá v době uzavření úvěrové smlouvy</li> <li>• poplatky za pojištění nemovitosti</li> </ul>				

Je možné si vzít půjčku až do výše 90 % ceny nemovitosti. Opět bylo však pro optimálnost výsledků zvoleno pouze 80 %. S vyšší úrokovou sazbou se i bez uvedené celkové hodnoty dá očekávat, že celkově bude zaplacená částka vysoká.

Návštěva Raiffeisenbank byla velkým zklamáním. Slečna na recepci banky po příchodu na pobočku pouze řekla, že asi 45 minut před koncem otvírací doby už tam není nikdo, kdo by mi poradil s hypotékou. Tedy další banka, která nedělá moc dobrý první dojem. Názor na ni je možné si opravit na internetové kalkulačce. Tu mají přizpůsobenou pro možnosti žadatelů a uvádí všechny potřebné informace v tabulce 35.


Tabulka 35 – Hypoteční kalkulačka 8 [81]

		<b>Cena nemovitosti</b>		3 200 000 Kč	
		<b>Doba splácení</b>		30 let	
		<b>Splátka</b>		<b>10 339 Kč</b>	
<b>Procenta půjčky</b>	max. 90 %	<b>Počet splátek</b>	360	<b>Úroková sazba</b>	2,85 %
<b>Výše půjčky</b>	2 500 000 Kč	<b>Celkem zaplatí</b>	3 826 794 Kč	<b>RPSN</b>	3,10 %
<b>Potřebné úspory</b>	700 000 Kč	<b>Daň z nabytí nemovitosti</b>	4 - 4,5 %	<b>Provize RK</b>	5 %
<b>Poplatky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 500 Kč za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva</li> <li>• 4 500 Kč ocenění nemovitosti</li> <li>• 350 Kč pořízení výpisů z katastru nemovitostí</li> <li>• 240 Kč ověření podpisů smluv</li> <li>• 2 000 Kč zápis a výmaz v katastru nemovitostí</li> <li>• náklady pojištění nemovitosti</li> </ul>				

Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k nemovitosti a sjednání a úhrada pojištění nemovitosti včetně vinkulace (omezení dispozičního práva) pojistného plnění ve prospěch banky. Celkově se dá říct, že se banka opět jeví velice slibně, ale je zde značné množství různých poplatků.

Jako další je banka Sberbank. Její úroková sazba je jedna z nejvyšších, které jsem u banky viděla. Jako jedna z mála uvádí i RPSN, která je také hodně vysoká. S připočítáním všech uvedených poplatků je banka jedna z nejdražších. Všechny zjištěné údaje jsou opět v tabulce 36.

Tabulka 36 – Hypoteční kalkulačka 9 [82]

		<b>Cena nemovitosti</b>		3 200 000 Kč	
		<b>Doba splácení</b>		30 let	
		<b>Splátka</b>		<b>12 452 Kč</b>	
<b>Procenta půjčky</b>	max. 90 %	<b>Počet splátek</b>	360	<b>Úroková sazba</b>	4,29 %
<b>Výše půjčky</b>	2 500 000 Kč	<b>Celkem zaplatí</b>	- Kč	<b>RPSN</b>	5,23 %
<b>Potřebné úspory</b>	700 000 Kč	<b>Daň z nabytí nemovitosti</b>	4 - 4,5 %	<b>Provize RK</b>	5 %
<b>Poplatky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4000 Kč poplatek za zpracování odhadu hodnoty nemovitosti</li> <li>• 1 000 Kč správní poplatek k návrhu na vklad zástavního práva</li> <li>• 30 Kč předpokládaný poplatek za ověření podpisu</li> <li>• 170 Kč předpokládaný měsíční poplatek za pojištění nemovitosti</li> <li>• 1000 Kč poplatky spojené s ukončením úvěru včetně souvisejících správních poplatků</li> <li>• 934 Kč pojištění kryjící rizika v případě pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně nebo smrti</li> </ul>				

Poslední zvolená banka byla Wüstenrot. Zajímavostí jejich kalkulačky je, že umožní výpočet až do 100 % hodnoty nemovitosti. Ostatní banky jsou omezeny nebo alespoň na překročení výše upozorní. Z tohoto důvodu je možné pochybovat o věrohodnosti výsledků, které je možné vidět v tabulce 37.

**Tabulka 37 – Hypoteční kalkulačka 10 [83]**

<b>wüstenrot</b>		<b>Cena nemovitosti</b>		3 200 000 Kč	
		<b>Doba splácení</b>		30 let	
		<b>Splátka</b>		<b>10 246 Kč</b>	
<b>Procenta půjčky</b>	max. 90 %	<b>Počet splátek</b>	360	<b>Úroková sazba</b>	2,78 %
<b>Výše půjčky</b>	2 500 000 Kč	<b>Celkem zaplatí</b>	- Kč	<b>RPSN</b>	- %
<b>Potřebné úspory</b>	700 000 Kč	<b>Daň z nabytí nemovitosti</b>	4 - 4,5 %	<b>Provize RK</b>	5 %
<b>Poplatky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4000 Kč náklady na ocenění nemovité věci</li> <li>• 2000 Kč správní poplatek za vklad a výmaz zástavního práva a dalších práv zřízených ve prospěch Banky</li> <li>• náklady pojištění nemovitosti (externě)</li> </ul>				

Všechny údaje z daných kalkulaček jsou pouze orientační a závazné informace budou získány až po reálném zhodnocení v úvěrové smlouvě. Z daných bank mi pouze 3 poskytují všechny potřebné informace. Ty jsem tedy dala do srovnávací tabulky 38.

**Tabulka 38 – Srovnávací tabulka vybraných bank**

Banka	AirBank	Komerční banka	Raiffeisenbank
<b>Splátka</b>	<b>10 259 Kč</b>	<b>10 545 Kč</b>	<b>10 339 Kč</b>
<b>Celkem</b>	3 700 140 Kč	4 020 393 Kč	3 826 794 Kč
<b>Úroková sazba</b>	2,79 %	2,99 %	2,85 %
<b>RPSN</b>	2,85 %	3,52 %	3,10 %
<b>Poplatky</b>	2000 Kč 3900 Kč + pojištění	2900 Kč 1 000 Kč 1 000 Kč 720 Kč/měsíc + pojištění	1 500 Kč 4 500 Kč 350 Kč 240 Kč 2 000 Kč + pojištění

Všechny banky v tabulce půjčí stejnou částku na stejnou dobu splatnosti. Liší se úrokovou sazbou, sazbou RPSN a poplatky. Rozhodující pro výběr bude celková cena a měsíční splátka, která z daných sazeb a kritérií vyplývá. Podle tabulky nejlepší podmínky pro získání hypotečního úvěru nabízí banka AirBank, která bude použita do srovnávací tabulky pro řešení budoucí bytové potřeby. Dané banky jsou celkem vyrovnané, ale každým dnem může dojít k jakýmkoliv změnám a ty je potřeba do

budoucná pečlivě sledovat. Ať už od možnosti nějakých zajímavých akcí, slev nebo výhod, které by výběr ovlivnily.

Dále je nutné každý rok platit daň z nemovitosti, která má základ daný výměrou podlahové plochy v metrech čtverečních vynásobenou koeficientem podle zákona o dani z nemovitosti. U statutárních měst se tento koeficient rovná 3,5 s plochou 45 m<sup>2</sup> by daň podle internetové kalkulačky vycházela na 378 Kč. [87]

	V nájmu	Při koupi
<b>Počáteční investice</b>	<b>31 500 Kč</b>	<b>960 000 Kč</b>
Měsíční nájemné / splátka	10 500 Kč	10 259 Kč
Celkem za 30 let	3 811 500 Kč	4 660 140 Kč
<b>Jsem po 30 letech vlastník?</b>	<b>NE</b>	<b>ANO</b>

Jistota za nájem může být až šestinásobek měsíčního nájemného. V praxi se většinou setkáváme s trojnásobkem, s kterým bylo uvažováno i u tohoto modelového případu. Náklady na služby nebyly brány v úvahu, protože budou srovnatelné a platit se budou v obou případech. Ještě by bylo dobré připočítat náklady na vybavení, protože u pronájmu částečná vybavenost je, a tím jsou ještě o tuto částku celkové náklady na pořízení nižší. Nároky na vybavení jsou u každého uživatel jiné, ale v případě koupě pouze základních spotřebičů a nábytku se velice rychle dostaneme na částku kolem 200 000 Kč (postel nebo rozkládací sedací souprava, skříň, noční stolky, komoda, stůl, židle, pračka, lednice, mikrovlnná trouba, rychlovarná konvice atd.).

Je skvělé vlastníkem nemovitosti, ale v této chvíli je to pro většinu nemožné. Než našetří své první statisíce pro začátek je nejlepší volbou pronájem od fyzické a u toho si podat žádost o obecní bydlení, aby poté mohlo být nájemné nižší. Do budoucna bude možnost pořízení bydlení ovlivňovat hlavně výše příjmu.

## Závěr

V závěrečném zhodnocení je nutné hlavně zmínit, že celková dostupnost bydlení v ČR je nedostatečná. V případě, že už se nějaké bydlení najde, tak se za něj zaplatí horentní sumy. Nejlepším možným řešením v současnosti je tedy nájem od nějaké fyzické osoby, ideálně bez použití realitní kanceláře. Zároveň, se tak nevážeme pouze na jedno místo a máme možnost mobility, například za prací. V případě, že budeme mít nájem, je dobré si zároveň zažádat o obecní nájemní bydlení, kde bychom po čekání několika let na seznamu žadatelů, měli do budoucna o něco nižší nájemné.

Argumentace proč platit nájem, když můžete ve stejné výši platit hypotéku a splácet tak vlastní bydlení, se úspěšně rozšířila a stále je všeobecně přijímána jako logická. Bohužel, než většina našetří pouze na potřebnou počáteční částku, která činí celkově se všemi poplatky asi 30 % z hodnoty nemovitosti, tak se stejně musí uchýlit k jiné formě bydlení. A s výší platů a placením nájemného, které nejspíše zvolí, je velká pravděpodobnost, že potřebnou částku ani nenašetří. Z toho vyplývá, že možnost, jak získat vlastní bydlení je opravdu malá, tedy pokud nemovitost nezdědíme.

## Seznam použitých zdrojů

### Seznam použité literatury

- [1] POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.
- [2] ČSN 73 4301. *Obytné budovy*. Praha: Český normalizační institut, 2004. 28 p.
- [3] NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení*. Díl 1, Lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu. 2. dopl. a aktualiz. vyd. k 1. lednu 1998. Praha: Polygon, 1998. ISBN 80-85967-67-7.
- [4] HANAUER, Karel. *Zákony o bydlení: soubor všech právních předpisů vztahujících se k bydlení, pro nájemníky i majitele domů*. Praha: Soudy, 2004. *Bydlíš, bydlím, bydlíme*. ISBN 80-86846-03-2. Právní předpisy.

## Seznam legislativních podkladů

- [5] ČESKO. Zákon č. 72/1994 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-72>
- [6] ČESKO. Zákon č. 102/1992 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-102>
- [7] ČESKO. Vyhláška č. 268/2009 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>
- [8] ČESKO. Zákon č. 90/2012 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90>
- [9] ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [10] ČESKO. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>
- [11] ČESKO. Vyhláška č. 176/1993 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-176>
- [12] ČESKO. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-258>
- [13] ČESKO. Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-453>
- [14] ČESKO. Zákon č. 107/2006 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-107>
- [15] ČESKO. Zákon č. 67/2013 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67>
- [16] ČESKO. Zákon č. 128/2000 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>

- [17] ČESKO. Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-453>
- [18] ČESKO. Zákon č. 338/1992 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2019 [cit. 24. 5. 2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>



## Seznam internetových zdrojů

- [19] *Maslowova pyramida* [online]. Poslední aktualizace 2. 5. 2019 [cit. 22. 2. 2019]. Wikipedie. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Maslowova\\_pyramida](https://cs.wikipedia.org/wiki/Maslowova_pyramida)
- [20] In: *Hypindex.cz* [online], datum: 19.10.2015 [cit. 23. 2. 2019] Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/trh-s-byty-proc-jsou-nekde-byty-predrazene/>
- [21] *Česká národní banka* [online]. © ČNB 2019 [cit. 22. 2. 2019]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/)
- [22] *Český statistický úřad* [online]. [cit. 8. 3. 2019]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- [23] Na trh míří jednotky, mizí stovky. Nové byty tak v Praze zdražily o pětinu. In: *iDnes.cz* [online]. 14.7.2016 [cit. 1. 1. 2006]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/vyvoj-ceny-novych-bytu-v-praze-a-regionech.A160714\\_134935\\_ekonomika\\_rny](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/vyvoj-ceny-novych-bytu-v-praze-a-regionech.A160714_134935_ekonomika_rny)
- [24] Realit. In: *annonce.cz* [online]. [cit. 22. 2. 2019]. Dostupné z: <https://www.annonce.cz/reality.html#reality>
- [25] Bydlení v české republice v číslech (srpen 2017). In: *mmr.cz* [online]. Praha, srpen 2017 [cit. 26. 4. 2019] Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(srpen-2017\).pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(srpen-2017).pdf)
- [26] 3 Nájemní bydlení – Prodej a opravy bytů In: *youtube.com* [online]. Publikováno 21. 10. 2014 [cit. 26. 4. 2019] Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=ZMEK5KUr09o&list=WL&index=59>
- [27] Koncepce bydlení České republiky do roku 2020. In: *mmr.cz* [online]. červen 2016 [cit. 8. 3. 2019] Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R\\_VIII-2016\\_web-min\\_3.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R_VIII-2016_web-min_3.pdf)
- [28] Za bydlení platíme pořád více. In: *statistikaamy.cz* [online]. září 2017 [cit. 23. 2. 2019] Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/2017/09/za-bydleni-platime-porad-vice/>
- [29] Nájemní bydlení snižuje nebezpečí cenových bublin a podporuje stěhování za prací, kvůli cenám bytů bude jeho podíl stoupat, říkají experti. In: *archiv.ihned.cz* [online]. 19. 9. 2018 [cit. 26. 4. 2019] Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-66244120-nezastupitelna-role-najemniho-bydleni>
- [30] *Český statistický úřad – veřejná databáze*. *vdb.czso.cz* [online]. květen 2019 [cit. 2. 3. 2019] Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystupobjekt&pvo=BYT01-G&z=T&f=TABULKA&skupId=1&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~T\\_P~\\_S~\\_null\\_null\\_&katalog=30836&pvo=BYT01-G&str=v242&c=v3~8\\_\\_RP2018](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystupobjekt&pvo=BYT01-G&z=T&f=TABULKA&skupId=1&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~T_P~_S~_null_null_&katalog=30836&pvo=BYT01-G&str=v242&c=v3~8__RP2018)

- [31] *Český statistický úřad – veřejná databáze. vdb.czso.cz* [online]. květen 2019 [cit. 2. 3. 2019] Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=BYT01-G&z=T&f=TABULKA&skupId=1&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~T\\_P~\\_S~\\_null\\_null\\_&katalog=30836&pvo=BYT01-G&str=v241&c=v3~8\\_\\_RP2018#w=](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=BYT01-G&z=T&f=TABULKA&skupId=1&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~T_P~_S~_null_null_&katalog=30836&pvo=BYT01-G&str=v241&c=v3~8__RP2018#w=)
- [32] *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2. 3. 2019]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi>
- [33] Platforma pro sociální bydlení. In: *socialnibydeni.org* [online]. [cit. 26. 4. 2019] Dostupné z: <https://socialnibydeni.org>
- [34] Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030. In: *brno.cz* [online]. 24. 1. 2018 [cit. 22. 2. 2019] Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/dokumenty/2\\_2018Navrh\\_\\_Strategie\\_bydleni\\_-\\_analyticka\\_cast.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/2_2018Navrh__Strategie_bydleni_-_analyticka_cast.pdf)
- [35] Ceny nájmu vystřelily za rok o šestinu. Metr vyjde měsíčně na 221 korun. In: *denik.cz* [online]. 10. 5. 2018 [cit. 23. 2. 2019] Dostupné z: <https://www.denik.cz/ekonomika/ceny-najmu-vystrelily-za-rok-o-sestinu-metr-vyjde-mesicne-na-221-korun-20180510.html>
- [36] Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřených statutem města Brna městské části Brno-Jundrov. In: *jundrov.info* [online]. 11. 12. 2013 [cit. 20. 5. 2019] Dostupné z: [https://www.jundrov.info/assets/file.ashx?id\\_org=80912&id\\_dokumenty=14492](https://www.jundrov.info/assets/file.ashx?id_org=80912&id_dokumenty=14492)
- [37] Kritéria výběru žadatelů o pronájem bytů v majetku města Brna svěřených městské části Brno-Královo Pole. In: *kralovopole.brno.cz* [online]. 6. 9. 2017 [cit. 20. 5. 2019] Dostupné z: [https://www.kralovopole.brno.cz/assets/File.ashx?id\\_org=80903&id\\_dokumenty=621309](https://www.kralovopole.brno.cz/assets/File.ashx?id_org=80903&id_dokumenty=621309)
- [38] Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed. [online]. 1. 10. 2017 [cit. 20. 5. 2019] Dostupné z: [http://www.brno-stred.cz/file/12448\\_3\\_1/](http://www.brno-stred.cz/file/12448_3_1/)
- [39] Kritéria výběru žadatelů na pronájem bytů v majetku města Brna svěřených městské části Brno Starý Lískovec. In: *staryliskovec.cz* [online]. 29. 8. 2018 [cit. 20. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.staryliskovec.cz/cs/netrizene/kriteria-vyberu-zadatelu-na-pronajem-bytu.html>
- [40] Kritéria pro výběr žadatelů o byt pro MČ Brno-Černovice. In: *brno-cernovice.cz* [online]. [cit. 20. 5. 2019] Dostupné z: [https://www.brno-cernovice.cz/wp-content/uploads/filebase/kriteria\\_byty.pdf](https://www.brno-cernovice.cz/wp-content/uploads/filebase/kriteria_byty.pdf)

- [41] Nájemní bydlení je rozšířeno mezi chudšími domácnostmi. In: *statistikaamy.cz* [online]. duben 2019 [cit. 20. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2019/04/najemni-bydleni-je-rozsireno-mezi-chudsimi-domacnostmi/>
- [42] Bytový odbor Magistrátu města Brna. In: *brno.cz* [online]. 31. 12. 2016 [cit. 20. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-3-namestka-primatorky/bytovy-odbor/>
- [43] In: *Hypindex.cz* [online], datum: 3.10.2018 [cit. 23. 2. 2019] Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/dostupnost-bydleni-v-cesku-horsi-misto-v-evrope-nenajdete/>
- [44] Družstevní bydlení pro mladé. In: *brno.cz* [online]. 31. 12. 2018 [cit. 23. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-3-namestka-primatorky/bytovy-odbor/druzstevni-bydleni-pro-mlade/>
- [45] In: *Hypindex.cz* [online], datum: duben 2019 [cit. 23. 2. 2019] Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>
- [46] *Český statistický úřad* [online]. [cit. 23. 2. 2019]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/hruby\\_domaci\\_produk\\_t\\_-hdp-](https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produk_t_-hdp-)
- [47] Drahé hypotéky zvyšují zájem o nájemní bydlení. Jeho rozvoji chce pomoci i stát. In: *ct24.ceskatelevize.cz* [online]. 10. 1. 2019 [cit. 23. 2. 2019] Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2701358-drahe-hypoteky-zvysuji-zajem-o-najemni-bydleni-jeho-rozvoji-chce-pomoci-i-stat>
- [48] In: *realitymix.centrum.cz* [online]. 2019 [cit. 26. 4. 2019] Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>  
In: *novinky.cz* [online]. 18.4.2018 [cit. 26. 4. 2019] Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/469459-najemne-v-cesku-vzrostlo-za-rok-o-14-procent.html>
- [49] In: *cenovamapa.eu* [online]. 2015-2016 [cit. 23. 2. 2019] Dostupné z: <http://www.cenovamapa.eu/>
- [50] Ceny nájmu vystřelily za rok o šestinu. Metr vyjde měsíčně na 221 korun. In: *denik.cz* [online]. 10. 5. 2018 [cit. 23. 2. 2019] Dostupné z: <https://www.denik.cz/ekonomika/ceny-najmu-vystrelily-za-rok-o-sestinu-metr-vyjde-mesicne-na-221-korun-20180510.html>
- [51] Příspěvek na bydlení. In: *portal.mpsv.cz* [online]. 9. 1. 2019 [cit. 2. 3. 2019] Dostupné z: [https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni)

- [52] *Český statistický úřad* [online]. [cit. 26. 4. 2019] Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/61691011/0140061814.pdf/5255ecd3-7454-4edf-891c-049a4abee60f?version=1.0>
- [53] Příspěvky v roce 2019. In: *privesky.cz* [online]. 31.3.2019 [cit. 8. 3. 2019] Dostupné z: <https://www.prispevky.cz/kalkulacky/prispevek-na-bydleni-vypocet>
- [54] Zprávy z MUNI. In: *em.muni.cz* [online]. 15.5.2018 [cit. 26. 4. 2019] Dostupné z: <https://www.em.muni.cz/udalosti/10554-brno-je-v-top-5-mestech-sveta-podle-hodnoceni-studentu>
- [55] Vymezení území Brněnské metropolitní oblasti. In: *iti.brno.cz* [online]. 24.4.2019 [cit. 26. 4. 2019] Dostupné z <https://iti.brno.cz/metropolitni-planovani/vymezeni-uzemi-brnenske-metropolitni-oblasti/>
- [56] *Český statistický úřad* [online]. [cit. 26. 4. 2019] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/mzdy-v-krajich-cr>
- [57] Od 1. října se zpříšňují podmínky k získání hypotéky. In: *finance.cz* [online]. 25.9.2018 [cit. 6. 4. 2019] Dostupné z: <https://www.finance.cz/514726-cnb-hypoteka-nove-podminky/>
- [58] Od října 2018 platí nové podmínky pro poskytování hypoték. In: *hypotekyjanecek.cz* [online]. 29. 8. 2018 [cit. 15. 4. 2019] Dostupné z: [https://www.hypotekyjanecek.cz/blog/od-rijna-2018-plati-nove-podminky-pro-poskytovani-hypotek/?gclid=Cj0KCQjw1pblBRDSARIsACfUG12QPYCwygSJUkFqaPds9jhj\\_Wstj\\_LnqBE1pdI71rwmnbYuwCrs8JwaAlWdEALw\\_wcB](https://www.hypotekyjanecek.cz/blog/od-rijna-2018-plati-nove-podminky-pro-poskytovani-hypotek/?gclid=Cj0KCQjw1pblBRDSARIsACfUG12QPYCwygSJUkFqaPds9jhj_Wstj_LnqBE1pdI71rwmnbYuwCrs8JwaAlWdEALw_wcB)
- [59] Česká správa sociálního zabezpečení. [online] [cit. 6. 4. 2019] Dostupné z: [https://www.cssz.cz/NR/rdonlyres/6980C200-2850-41F5-8DC5-E9E91218F9F1/24828/NP\\_12\\_2018\\_9\\_14.pdf](https://www.cssz.cz/NR/rdonlyres/6980C200-2850-41F5-8DC5-E9E91218F9F1/24828/NP_12_2018_9_14.pdf)
- [60] Jak dlouho trvá vyřízení hypotéky. In: *hypotekyjanecek.cz* [online]. 29. 8. 2018 [cit. 6. 4. 2019] Dostupné z: <https://www.hypotekyjanecek.cz/blog/jak-dlouho-trva-vyrizeni-hypoteky/>
- [61] Vývoj cen nemovitostí v Brně a okolí 4. čtvrtletí 2018. In: *remaxpro.cz* [online]. 28. 3. 2019 [cit. 3. 4. 2019] Dostupné z: <https://www.remaxpro.cz/vyvoj-cen-nemovitosti-v-brne-a-okoli-4-ctvrtleti-2018/>
- [62] In: *realitymorava.cz* [online]. [cit. 3. 4. 2019] Dostupné z: [https://www.realitymorava.cz/\\_informace/\\_graf.php?rok=2019&distr=20023702&druh=113](https://www.realitymorava.cz/_informace/_graf.php?rok=2019&distr=20023702&druh=113)
- [63] In: *realitymorava.cz* [online]. [cit. 3. 4. 2019] Dostupné z: [https://www.realitymorava.cz/\\_informace/\\_graf.php?rok=2019&distr=20023702&druh=123](https://www.realitymorava.cz/_informace/_graf.php?rok=2019&distr=20023702&druh=123)

- [64] In: *realitymorava.cz* [online]. [cit. 3. 4. 2019] Dostupné z: [https://www.realitymorava.cz/\\_informace/\\_graf.php?rok=2019&distr=20023702&druh=126](https://www.realitymorava.cz/_informace/_graf.php?rok=2019&distr=20023702&druh=126)
- [65] Žádná z částí Brna na rok 2015 zdražení nájemného neplánuje. In: *brnenskadrbrna.cz* [online]. 14. 12. 2014 [cit. 3. 4. 2019] Dostupné z: <https://www.brnenskadrbrna.cz/zpravy/byznys/zadna-z-casti-brna-na-rok-2015-zdrazeni-najemneho-neplanuje.html>
- [66] In: *realitymorava.cz* [online]. [cit. 3. 4. 2019] Dostupné z: [https://www.realitymorava.cz/\\_informace/\\_graf.php?rok=2019&distr=20023702&druh=133](https://www.realitymorava.cz/_informace/_graf.php?rok=2019&distr=20023702&druh=133)
- [67] In: *byty-na-prodej-brno.cz* [online]. 13. 5. 2019 [cit. 13. 5. 2019] Dostupné z: [http://www.byty-na-prodej-brno.cz/lisen/?rh\\_cb\\_advert\\_typeid=1&rh\\_cb\\_advert\\_functionid=2&advert\\_price%5Bfrom%5D=&advert\\_price%5Bto%5D=&rh\\_cb\\_advert\\_subtypeid%5B%5D=1&rh\\_cb\\_advert\\_subtypeid%5B%5D=2&rh\\_cb\\_advert\\_subtypeid%5B%5D=3&rh\\_cb\\_advert\\_subtypeid%5B%5D=4&rh\\_regionid%5B%5D=116&gps\\_districtid%5B%5D=3702&locality\\_fulltext=1%C3%AD%C5%A1e%C5%88&floor\\_area%5Bfrom%5D=&floor\\_area%5Bto%5D=](http://www.byty-na-prodej-brno.cz/lisen/?rh_cb_advert_typeid=1&rh_cb_advert_functionid=2&advert_price%5Bfrom%5D=&advert_price%5Bto%5D=&rh_cb_advert_subtypeid%5B%5D=1&rh_cb_advert_subtypeid%5B%5D=2&rh_cb_advert_subtypeid%5B%5D=3&rh_cb_advert_subtypeid%5B%5D=4&rh_regionid%5B%5D=116&gps_districtid%5B%5D=3702&locality_fulltext=1%C3%AD%C5%A1e%C5%88&floor_area%5Bfrom%5D=&floor_area%5Bto%5D=)
- [68] Obecní nájem. Kdo má nárok a jak ho získat? In: *peníze.cz* [online]. 16. 4. 2019 [cit. 13. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.penize.cz/pronajem-bytu/335230-obecni-najem-kdo-ma-narok-a-jak-ho-ziskat>
- [69] In: *mapy.cz* [online]. [cit. 10. 5. 2019] Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.6949151&y=49.2066571&z=14>
- [70] In: *demo.cenovamapa.cz* [online]. © Mapbox [cit. 10. 5. 2019] Dostupné z: [https://demo.cenovamapa.cz/?gclid=CjwKCAjwza\\_mBRBTEiwASDWVvlqfGf7E-tdZFZgHEDxHbVZCBrO8HWzehrSTor0SHh75j9oGeJwXmhoCbHcQAvD\\_BwE](https://demo.cenovamapa.cz/?gclid=CjwKCAjwza_mBRBTEiwASDWVvlqfGf7E-tdZFZgHEDxHbVZCBrO8HWzehrSTor0SHh75j9oGeJwXmhoCbHcQAvD_BwE)
- [71] In: *byty-na-prodej-brno.cz* [online]. 20. 5. 2019 [cit. 20. 5. 2019] Dostupné z: [http://www.byty-na-prodej-brno.cz/lisen/?rh\\_cb\\_advert\\_typeid=1&rh\\_cb\\_advert\\_functionid=1&advert\\_price%5Bfrom%5D=&advert\\_price%5Bto%5D=&rh\\_cb\\_advert\\_subtypeid%5B%5D=1&rh\\_cb\\_advert\\_subtypeid%5B%5D=2&rh\\_cb\\_advert\\_subtypeid%5B%5D=3&rh\\_cb\\_advert\\_subtypeid%5B%5D=4&rh\\_regionid%5B%5D=116&gps\\_districtid%5B%5D=3702&locality\\_fulltext=1%C3%AD%C5%A1e%C5%88&floor\\_area%5Bfrom%5D=&floor\\_area%5Bto%5D=](http://www.byty-na-prodej-brno.cz/lisen/?rh_cb_advert_typeid=1&rh_cb_advert_functionid=1&advert_price%5Bfrom%5D=&advert_price%5Bto%5D=&rh_cb_advert_subtypeid%5B%5D=1&rh_cb_advert_subtypeid%5B%5D=2&rh_cb_advert_subtypeid%5B%5D=3&rh_cb_advert_subtypeid%5B%5D=4&rh_regionid%5B%5D=116&gps_districtid%5B%5D=3702&locality_fulltext=1%C3%AD%C5%A1e%C5%88&floor_area%5Bfrom%5D=&floor_area%5Bto%5D=)
- [72] In: *platy.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.platy.cz/platy/stavebnictvi-a-reality/rozpocet-kalkulant-staveb>
- [73] In: *peníze.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.penize.cz/kalkulacky/vypocet-ciste-mzdy#mzda>

- [74] Hypoteční kalkulačka. In: *airbank.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>
- [75] Hypoteční kalkulačka. In: *cspujcky.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.cspujcky.cz/hypoteka/>
- [76] Hypoteční kalkulačka. In: *csob.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>
- [77] Hypoteční kalkulačka. In: *equabank.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.equabank.cz/hypoteky>
- [78] Hypoteční kalkulačka. In: *fio.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky>
- [79] Hypoteční kalkulačka. In: *kb.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>
- [80] Hypoteční kalkulačka. In: *mbank.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.mbank.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-a-refinancovani-hypoteky/>
- [81] Hypoteční kalkulačka. In: *rb.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypotecni-kalkulacka>
- [82] Hypoteční kalkulačka. In: *sberbankcz.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.sberbankcz.cz/chcihypoteku#housing>
- [83] Hypoteční kalkulačka. In: *wustenrot.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.wustenrot.cz/nezavazna-kalkulace/hypotecni-uver>
- [84] In: *penize.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/402105-dan-z-nemovitosti-za-rok-2019-termíny-pravidla-rady>
- [85] In: *demo.cenovamapa.cz* [online]. © Mapbox [cit. 10. 5. 2019] Dostupné z: [https://demo.cenovamapa.cz/?gclid=CjwKCAjwza\\_mBRBTEiwASDWVvlqfGf7E-tdZFZgHEDxHbVZCBrO8HWzehrSTor0SHh75j9oGeJwXmhoCbHcQAvD\\_BwE](https://demo.cenovamapa.cz/?gclid=CjwKCAjwza_mBRBTEiwASDWVvlqfGf7E-tdZFZgHEDxHbVZCBrO8HWzehrSTor0SHh75j9oGeJwXmhoCbHcQAvD_BwE)
- [86] In: *demo.cenovamapa.cz* [online]. © Mapbox [cit. 10. 5. 2019] Dostupné z: [https://demo.cenovamapa.cz/?gclid=CjwKCAjwza\\_mBRBTEiwASDWVvlqfGf7E-tdZFZgHEDxHbVZCBrO8HWzehrSTor0SHh75j9oGeJwXmhoCbHcQAvD\\_BwE](https://demo.cenovamapa.cz/?gclid=CjwKCAjwza_mBRBTEiwASDWVvlqfGf7E-tdZFZgHEDxHbVZCBrO8HWzehrSTor0SHh75j9oGeJwXmhoCbHcQAvD_BwE)
- [87] Výpočet daně z nemovitosti. In: *mesec.cz* [online]. 2019 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti>
- [88] Postup a kritéria pro výběr žadatelů o pronájem obecních bytů v MČ Brno – Líšeň. In: *brno-lisen.cz* [online]. 25. 6. 2015 [cit. 22. 5. 2019] Dostupné z: <https://www.brno-lisen.cz/kriteria-obecni-byt-2015/f7435>

## Seznam použitých zkratek v abecedním pořadí

- BMO – Brněnská metropolitní oblast
- ČNB – Česká národní banka
- ČR – Česká republika
- ČSÚ – Český statistický úřad
- EU – Evropská unie
- IT – informační technologie
- JČ – Jihočeský kraj
- JM – Jihomoravský kraj
- KH – Královéhradecký kraj
- KV – Karlovarský kraj
- LIB – Liberecký kraj
- MČ – městská část
- MH – Mokrá Hora
- MHD – městská hromadná doprava
- MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj
- MS – Moravskoslezský kraj
- NOZ – Nový občanský zákoník
- OLO – Olomoucký kraj
- OSM – Odbor správy majetku
- PAR – Pardubický kraj
- PLZ – Plzeňský kraj
- RK – Realitní kancelář
- RMČ – Rada městské části
- RPSN – roční procentní sazba nákladů
- SČ – Středočeský kraj
- SLBD – Sčítání lidu, domů a bytů
- SW – software
- ÚMČ – Úřad městské části
- ÚP – Úřad práce
- ÚST – Ústecký kraj
- VYS – kraj Vysočina
- ZLI – Zlínský kraj

## Seznam obrázků

<b>Obrázek 1</b> – Rovnovážná cena, při které je trh v rovnováze .....	10
<b>Obrázek 2</b> – Počty živě narozených a zemřelých obyvatel ČR .....	10
<b>Obrázek 3</b> – Počty uzavřených sňatků v ČR .....	11
<b>Obrázek 4</b> – Vývoj nabídky a průměrné ceny dostupných bytů v regionech ČR pro rok 2016 .....	12
<b>Obrázek 5</b> – Obydlené byty podle počtu obytných místností.....	14
<b>Obrázek 6</b> – Obydlené byty podle počtu osob v bytě.....	15
<b>Obrázek 7</b> – Struktura bytového fondu podle vlastnictví (byty v bytových domech) v letech 1995, 2005 a 2015 (v %) .....	18
<b>Obrázek 8</b> - Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%) .....	19
<b>Obrázek 9</b> - Vývoj průměrného měsíčního nájemného podle druhu vlastnictví (byty v bytových domech) v letech 1995, 2005 a 2015.....	20
<b>Obrázek 10</b> – Bytová výstavba – zahájené byty .....	20
<b>Obrázek 11</b> – Bytová výstavba – dokončené byty.....	21
<b>Obrázek 12</b> – Porovnání zahájených a dokončených bytů .....	21
<b>Obrázek 13</b> – Struktura bydlení domácností v ČR v roce 2018 .....	22
<b>Obrázek 14</b> - Struktura bydlení domácností v jednotlivých krajích v roce 2018 (%) ...	23
<b>Obrázek 15</b> - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem .....	23
<b>Obrázek 16</b> – Byty podle jejich obydlivosti, obydlivé byty podle druhu domu v ČR celkem .....	24
<b>Obrázek 17</b> - Průměrná úroková sazba hypoték v roce 2018 v % .....	40
<b>Obrázek 18</b> - Hrubý domácí produkt ČR výdajovou metodou - běžné ceny (mil.Kč) .	40
<b>Obrázek 19</b> – Cenová mapa – byty nájem .....	41
<b>Obrázek 20</b> – Cenová hladina v krajských městech – nájemní trh v ČR.....	42
<b>Obrázek 21</b> – Průměrné nájemné v ČR v roce 2018 dle dispozice bytu .....	44
<b>Obrázek 22</b> – Rozdělení cen nájmu v okresech ČR .....	44
<b>Obrázek 23</b> – Vymezení významných metropolitních oblastí ČR .....	48
<b>Obrázek 24</b> – Vymezení postavení Brna a BMO v rámci Jihomoravského kraje .....	49
<b>Obrázek 25</b> – Mapa Brněnské metropolitní oblasti .....	49
<b>Obrázek 26</b> – Mapa ČR s průměrnými hrubými mzdami podle krajů v roce 2018 .....	50
<b>Obrázek 27</b> – Věková struktura obyvatel Brna v letech 2011 až 2016 .....	51
<b>Obrázek 28</b> – Vývoj dokončených bytů v Brně .....	52
<b>Obrázek 29</b> - Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení za byt 1+kk/1+1 pro Brno – město (v Kč/m <sup>2</sup> /měsíc).....	55
<b>Obrázek 30</b> – Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení za byt 2+kk/2+1 pro Brno – město (v Kč/m <sup>2</sup> /měsíc).....	55
<b>Obrázek 31</b> – Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení za byt 3+kk/3+1 pro Brno – město (v Kč/m <sup>2</sup> /měsíc).....	56
<b>Obrázek 32</b> – Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení za byt 4+kk/4+1 pro Brno – město (v Kč/m <sup>2</sup> /měsíc).....	56
<b>Obrázek 33</b> – Hodnocení nabídky různých typů bydlení v Brně .....	57
<b>Obrázek 34</b> – Rozložení domovního fondu města Brna .....	59
<b>Obrázek 35</b> – Průměrná úroková sazba hypoték v % .....	60
<b>Obrázek 36</b> – Průměrné nabídkové (inzerované) ceny bytů v Brně .....	62
<b>Obrázek 37</b> – Vývoj počtu volných bytů dle cenových segmentů v Brně .....	64



<b>Obrázek 38</b> – Mapa umístění bytových domů MČ.....	69
<b>Obrázek 39</b> – Cenová mapa nájmu MČ Brno – Líšeň .....	70
<b>Obrázek 40</b> – Ukázka nabídky pronájmu bytu na facebook.com .....	71
<b>Obrázek 41</b> – Ukázka nabídky prodeje bytu na facebook.com .....	72
<b>Obrázek 42</b> – Cenová mapa nemovitostí MČ Brno – Líšeň .....	73
<b>Obrázek 43</b> – Cenová mapa nemovitostí MČ Brno – Líšeň .....	74
<b>Obrázek 44</b> – Zvolené banky pro porovnání hypotečních úvěrů.....	76

## Seznam tabulek

<b>Tabulka 1</b> – Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2015 – 2017 v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m <sup>2</sup> ) .....	25
<b>Tabulka 2</b> - Průměrné ceny nájemního bydlení z cenové mapy pro rok 2015 .....	42
<b>Tabulka 3</b> – Srovnání cen nájemního bydlení .....	43
<b>Tabulka 4</b> – Nájem v jednotlivých okresech (Kč/m <sup>2</sup> ) .....	45
<b>Tabulka 5</b> – Výše nákladů srovnatelných s nájemným u bytů vlastníků a družstevních bytů činí pro rok 2019 .....	46
<b>Tabulka 6</b> – Výše částek, které se započítávají za pevná paliva, činí pro rok 2019 .....	46
<b>Tabulka 7</b> – Výše částek normativních nákladů na bydlení činí pro rok 2019 pro bydlení v bytech užívaných na základě nájemní smlouvy .....	47
<b>Tabulka 8</b> – Výše částek normativních nákladů na bydlení činí pro rok 2019 pro bydlení v družstevních bytech a bytech vlastníků .....	47
<b>Tabulka 9</b> – Vývoj dokončených bytů v Brně .....	51
<b>Tabulka 10</b> – Bytový fond svěřený MČ a ve správě OSM MMB .....	53
<b>Tabulka 11</b> – Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení Brno – město (v Kč/m <sup>2</sup> /měsíc) .....	54
<b>Tabulka 12</b> – Výhody a nevýhody bydlení v jednotlivých částech města .....	58
<b>Tabulka 13</b> – Finanční přehled pro poskytnutí hypotéky .....	61
<b>Tabulka 14</b> – Ceny bytů v nabídkách k lednu 2019 dle vybraných lokalit .....	63
<b>Tabulka 15</b> – Předepsané a vybrané nájemné v obecních bytech dle MČ v roce 2016 .....	65
<b>Tabulka 16</b> – Kritéria pro zařazení do skupin .....	66
<b>Tabulka 17</b> – Bodové hodnocení žádostí .....	67
<b>Tabulka 18</b> – Informace ze seznamů žadatelů o obecní bydlení .....	67
<b>Tabulka 19</b> – Kritéria pro výběr budoucího nájemce .....	68
<b>Tabulka 20</b> – Ceny nájemného v jednotlivých MČ v roce 2015 .....	68
<b>Tabulka 21</b> – Odhad nájmů MČ Brno – Líšeň podle dispozice a plochy bytu .....	70
<b>Tabulka 22</b> – Nabídka pronájmů 13. 5. 2019 .....	71
<b>Tabulka 23</b> – Nabídka pronájmů 20. 5. 2019 .....	72
<b>Tabulka 24</b> – Odhad nabídkových cen bytů MČ Brno–Líšeň podle dispozice a plochy .....	73
<b>Tabulka 25</b> – Odhad kupních cen bytů MČ Brno – Líšeň podle dispozice a plochy bytu .....	74
<b>Tabulka 26</b> – Nabídka bytů k prodeji 13. 5. 2019 .....	75
<b>Tabulka 27</b> – Srovnání pronájmu s prodejem .....	75
<b>Tabulka 28</b> – Hypoteční kalkulačka 1 .....	77
<b>Tabulka 29</b> – Hypoteční kalkulačka 2 .....	77
<b>Tabulka 30</b> – Hypoteční kalkulačka 3 .....	78
<b>Tabulka 31</b> – Hypoteční kalkulačka 4 .....	79
<b>Tabulka 32</b> – Hypoteční kalkulačka 5 .....	79
<b>Tabulka 33</b> – Hypoteční kalkulačka 6 .....	80
<b>Tabulka 34</b> – Hypoteční kalkulačka 7 .....	80
<b>Tabulka 35</b> – Hypoteční kalkulačka 8 .....	81
<b>Tabulka 36</b> – Hypoteční kalkulačka 9 .....	81
<b>Tabulka 37</b> – Hypoteční kalkulačka 10 .....	82
<b>Tabulka 38</b> – Srovnávací tabulka vybraných bank .....	82

## Seznam příloh

PŘÍLOHA 1: Vzor nájemní smlouvy (s komentářem)

PŘÍLOHA 2: Vzor předávacího protokolu

PŘÍLOHA 3: Vzor evidenčního listu

PŘÍLOHA 4: Měsíční příspěvky podle NOZ

PŘÍLOHA 5: Bytové domy svěřené MČ Brno-Líšeň

PŘÍLOHA 6: Žádost o pronájem obecního bytu vč. souhlasu

PŘÍLOHA 7: Vzor nabídky pronájmu obecního bytu s dluhem