



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

NÁJEMNÍ BYDLENÍ

RENTAL HOUSING

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

KAROLINA BENEŠOVÁ

VEDOUcí PRÁCE

SUPERVISOR

PhDr. Mgr. DAGMAR HRABINCOVÁ

BRNO 2016



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví (N)
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Karolina Benešová
Název	Nájemní bydlení
Vedoucí bakalářské práce	PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2015
Datum odevzdání bakalářské práce	27. 5. 2016

V Brně dne 30. 11. 2015

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

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
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 a následný popis nájemního bydlení ve vztahu k státní bytové politice a vybrané obci.

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 a nájemné, podpory a příspěvky)
5. Sociální bydlení (sociální bydlení, podporované a chráněné bydlení)
6. Závěr

Výstupem práce bude provedená analýza a zhodnocení nájemního bydlení a jeho srovnání s bydlením sociálním a vlastnickým.

Struktura bakalářské/diplomové 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

Předmětem bakalářské práce je popis institutu nájmu bytu, vymezení základních pojmů týkajících se této problematiky. Práce se především specializuje na analýzu a popis nájemního bydlení a jeho dostupností pro obyvatelstvo a koncepci sociálního bydlení, uplatňovanou v České Republice. Cílem práce je rozbor nájemního bydlení na území města Český Těšín. Ve své práci jsem se snažila shrnout, jak lze zvýšit dostupnost bytů a jejich vybavenost. Pokusila jsem se zhodnotit situaci na trhu s bydlením, a to hlavně s nájemním bydlením a koncepci sociálního bydlení v České Republice. K analýze stavu bytového fondu města Český Těšín jsem využila materiály, zveřejňované městským úřadem, bytovým družstvem, církví a realitními společnostmi. Pro analýzu cenových poměrů nájmu jsem použila data poskytnuta realitní kanceláře a data získaná z dotazníkového šetření.

Klíčová slova

bytová politika, byt, sociální byt, družstevní byt, příslušenství bytu, nájem,

Abstract

The aim of the bachelor thesis is description of renting apartment, demarcation of basic concepts regarding this issue. Work has mainly specialized in the analysis and description of the rental housing and its accessibility for the population and the concept of social housing , applied in the Czech Republic. The aim of the work is an analysis of rental housing in the city Czech Cieszyn. In my work I have tried to summarize how you can increase the availability of housing and amenities. I tried to assess the situation on the housing market , especially rental housing and the concept of social housing in the Czech Republic. To analyze the state of housing fund in the Czech Cieszyn , I used the materials published by the municipality , housing cooperatives , churches and real estate companies . For an analysis of pricing conditions of the lease , I used data provided real estate brokers and data obtained from the survey.

Keywords

housing policy, apartment, social apartment, cooperative apartment, accessory apartment, lease,

...

Bibliografická citace VŠKP

Karolina Benešová *Nájemní bydlení*. Brno, 2016. 63 s., 12 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 22.5.2016

.....

podpis autora

Karolina Benešová

PODĚKOVÁNÍ

Na tomto místě bych ráda poděkovala paní PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincové za připomínky, odborné rady a čas, který mi věnovala při přípravě této bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat Paní inženýrce Daně Moravcové, Paní inženýrce Romaně Slowikové a Paní inženýrce Halině Klusové, za čas strávený při poskytování informací.

OBSAH

ÚVOD	10
1. VYMEZENÍ POJMŮ	12
1.1 Státní bytová politika	12
1.1.1 Cíle bytové politiky	12
1.1.2 Nástroje bytové politiky	13
1.1.3 Typy bytové politiky	13
1.2 Byt	14
1.3 Byt se sníženou kvalitou	15
1.4 Příslušenství bytu	16
1.5 Družstevní byt	17
1.6 Byt ve vlastnictví	18
1.7 Sociální byt	19
1.8 Obecní byt	21
1.9 Nájem a Podnájem bytu	21
1.10 Pronajímatel	22
2. NÁJEM BYTU	23
2.1 Vznik nájmu	23
2.2 Nájemní smlouva	23
2.3 Zánik nájmu	24
2.4 Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce	25
2.4.1 Práva a povinnosti pronajímatele	25
2.4.2 Práva a povinnosti nájemce	26
3. CENY A NÁKLADY BYDLENÍ	29
3.1 Úvod k městu Český Těšín	29
3.2 Vyhodnocení dotazníku	32
3.2.1 Dotazované instituce a osoby	33
3.2.2 Sankce za pozdní splátku plateb	35
3.2.3 Vybavení bytu	35
3.2.4 Rekonstrukce bytu	36
3.2.5 Byty o velikosti obytné plochy 16-50 m ²	38

3.2.6 Byty o velikosti obytné plochy 51-60 m ²	40
3.2.7 Byty o velikosti obytné plochy 61-80 m ²	42
3.2.8 Byty o velikosti obytné plochy 81 a více m ²	43
3.2.9 Shrnutí cen nájmu	45
3.3 Návrh zlepšení kvality bydlení	48
3.4 Cenové Mapy nájemného	49
3.5 Faktory ovlivňující výši nájemného	50
3.6 Příspěvky a dotace	51
3.6.1 Příspěvek na bydlení	52
3.6.2 Program podpory hypoték.....	53
3.6.3 Program podpory bydlení.....	53
3.6.4 Program 600	54
3.6.5 Program 150	55
3.6.6 Ostatní	55
ZÁVĚR.....	56
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	57
SEZNAM PŘÍLOH	63

Úvod

Dnešní společnost má spoustu nároků na pohodlí, ochranu před okolním prostředím, pocit bezpečí a spokojenost rodiny. To vše je v dnešní době možno zajistit téměř pro každého. Hlavní spojovatel všech těchto potřeb je potřeba bydlení. Současná společnost považuje za významné zejména jeho kvalitu, dostupnost, a cenu. Tyto aspekty jsou ovlivňovány zejména poptávkou po bytech, státní bytovou politikou, mnoha jinými odvětvími státu a také politickými kampaněmi. Vše ovlivňuje jak jednotlivce, tak celou společnost. Dalo by se říci, že bydlení hraje jednu z hlavních rolí v životě jednotlivce společně s potřebou pracovat a pečovat o rodinu.

Každý jednatel si může zvolit svůj způsob bydlení. V současnosti je možné si vybrat z nezměrné škály bytů a domů. Co je však důležitější člověk si může zvolit také to, jakým způsobem bude bydlet. Známe tři způsoby bydlení. Možnost, že bude bydlet v bytě, jenž sám vlastní a bude tak nezávislý, tuto možnost získáme podpisem a dodržením podmínek kupní smlouvy na byt. Druhou možností je žít v bytě, jež vlastní pronajimatel a stane se tak nájemníkem, tento způsob bydlení nám umožní uzavření nájemní smlouvy. Třetí možnost poskytuje podnájem v bytě, jež je již najímám nájemcem, který nám poskytne podnájem, a ten nám umožní uzavření podnájemní smlouvou.

Všechny způsoby bydlení jsou popsány a upraveny v právních předpisech. Ty se samozřejmě s vývojem společnosti a politické situace měnily. Tím jak je bydlení pro jednotlivce důležité, se bydlení, politika a lidé dostali do velmi úzkého na sobě závislého kruhu. Nároky jednotlivců na bydlení se vždy měnil a zvyšovaly se požadavky na kvalitu vybavení a pokročilosti modernizací. Nepředpokládá se, že by trend zvyšování nároků klesal. Naopak nároky spíše rostou, společnost chce stále více byty na klidném místě s dostupností do center, moderně vybavené, s nízkými nároky na energie a za nízké ceny.

Cena bytu je vlastně pro valnou většinu tím nejdůležitějším kritériem pro výběr. Pokud lidé kupují byt, nezáleží jim jen na ceně bytu samotného, ale také přikládají důraz na cenu hypotéky a na délku jejího splácení. U nájmu je nutno zvážit výši ceny tak, aby byl nájemce ochoten si byt pronajmout a zároveň, aby pronajimatel nebyl ve ztrátách. V této bakalářské práci bude rozebrána cena nájmu, kterou jsou nájemci ochotni zaplatit pronajimateli v závislosti na druhu pronajimatele, vybavenosti bytu a pokročilosti rekonstrukce. Jak pronajimatel, tak nájemce se řídí nabídkou a poptávkou po bytech na trhu

s byty. Pronajimatel má jisté náklady na provoz a vylepšení bytu, a ty musí zahrnout do ceny nájmu.

Problematika ceny je v dnešní době prioritou pro stát, soukromé subjekty a veřejné subjekty. Proto je v této bakalářské práci nájmní bydlení shrnuto zejména z pohledu na finanční náročnost jednotlivých druhů bydlení. Cena úzce souvisí s politikou státu, proto bude v této práci také popsáno, jaký vliv mají právní předpisy na vztah mezi pronajimatelem a nájemcem, případně podnájemníkem a nájemníkem a také jaký vliv mají tyto předpisy na tvorbu ceny nájmu.

V této práci budou osvětleny základní pojmy týkající se bytu, nájmu a osob s ním souvisejících. V práci bude popsáno, co je to bytová politika státu, čemu se věnuje a za jakým účelem byla vytvořena. Rozebrána bude také problematika sociálního bydlení a popis jednotlivých dalších druhů bydlení. Budou zde vysvětleny důležité právní vztahy týkající se nájmu jako je vznik nájmu, nájmní smlouvy, náležitosti nájmu, vztahy nájemce a pronajimatele a také zánik nájmu. Po tomto úvodu do problematiky nájmu bude věnována pozornost finanční stránce nájmu a to nákladům na nájem pro jednotlivé druhy bytů. Cílem bude použít získané data pro porovnání ceny bytů pro oblast jednoho města z hlediska velikosti bytů v přibližně srovnatelné kvalitě.¹²³

¹ Bytová Politika. libinst.cz [online]. [cit. 12. ledna 2016] Dostupné z WWW: <http://libinst.cz/data/031110-taraba.pdf>

² Bytová politika v sociálních aspektech. Mpsv.cz [online]. [cit. 22. ledna 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mpsv.cz/cs/5403>

³ Obecní bytový fond 2010 a 2011. Mpsv.cz [online],[cit. 22. ledna 2016] Dostupné z WWW: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>

1. VYMEZENÍ POJMŮ

1.1 STÁTNÍ BYTOVÁ POLITIKA⁴

Bydlení jak již bylo řečeno je pro jednotlivce a celou společnost jedna z nejdůležitějších věcí, které společnosti zajišťují kulturu, pohodlí, bezpečí a tím i rozvoj. Proto se není čemu divit, že průměrně vydělávající člověk je ochoten investovat velkou část svého výdělku do bydlení. Státní bytová politika se snaží o zásahy v oblasti bydlení jak po finanční stránce, tak i po stránce právní, a to pro všechny subjekty na trhu s byty. Všechny tyto finanční a právní zásahy státu tvoří státní bytovou politiku. Téměř všechny domácnosti a firmy jsou tedy závislé na těchto aktivitách a to zejména kvůli finančním příspěvkům. Bytový fond ČR v roce 2011 obsahoval 4 756 572 bytů. Bylo zaznamenáno, že 4 104 635 z celkového počtu bytů je obydlených, úkolem bytové politiky je zařídit, aby nedocházelo k velkým výkyvům v nabídce a poptávce po bytech.

1.1.1 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY⁵

Bytová politika má za úkol udržet trh s byty funkční. To znamená, aby nedocházelo k velkým výkyvům mezi nabídkou bytů a poptávkou po bytech, aby bydlení bylo dostupné pro všechny a zajistit určitou kvalitu a standard bytů pomocí právních úprav. Proto bylo nutné určit cíle, kterých je třeba dosáhnout pro udržení trhu s byty.

- Udržet trh s byty plně funkční a právně upraven tak aby zajistil spravedlnost a rovnoprávnost mezi subjekty na tomto trhu obchodujících.
- Podpořit poptávku po bytech u domácností s nižšími příjmy, tím že zvýší sociální dávky na bydlení.
- Příspěvky na správu, údržbu a opravu bytů pro obecní bytové fondy a bytové fondy ČR, které jsou schopny finančně zvýšit kvalitu bydlení.
- Podpořit výstavbu nových bytů a sociálních bytů a tím zvýšit nabídku na trhu s byty.
- V dnešní době má bytová politika také na starost právní předpisy pro udržení společného trhu Evropské unie.

⁴ POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha, Ekopress, s.r.o., 2006, 294 s., ISBN 80-86929-03-5

⁵ Ministerstvo pro místní rozvoj. Bytová Politika. mmr.cz [online]. [cit. 12. ledna 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

Aby bytová politika docílila všech těchto cílů, je zapotřebí, aby neustále kontrolovala efektivitu těchto podpor, a případně musí být schopna provést úpravy, které zabrání jejímu zneužívání a povedou ke zvýšení spokojenosti subjektů na trhu s byty.

1.1.2 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY⁶

Nástroje bytové politiky jsou používány ke splnění cílů, které popisuje kapitola 1.1.1. Již bylo řečeno, že stát vyvíjí úsilí o to, aby správně fungoval a rostl trh s byty. Proto se snaží o regulaci nabídky a poptávky tak, aby docházelo ke společnému zvyšování jak zájmu domácností o byty, tak k výstavbě nových bytů. Proto se nástroje bytové politiky dají rozdělit na nástroje nabídkové strategie a nástroje poptávkové strategie.

Nástroje nabídkové strategie se zaměřují na podporu zejména stavebních firem a investorů, kteří s využitím státní podpory vystaví byty, které by měly být určeny domácnostem s nižšími či středními příjmy, ne vždy tomu tak však je. Těchto nástrojů je velmi zneužíváno, a proto bytová politika používá spíše nástroje poptávkové strategie.

Nástroje poptávkové strategie podporují hlavně domácnosti. Podpora těmto domácnostem je vyplácena formou finančního příspěvku na bydlení. Na tyto příspěvky mají nárok pouze domácnosti s nižšími příjmy. Domácnosti musí nízký příjem prokázat, proto je zde mnohem problematičtější zneužít finanční podpory. Těmto domácnostem stát také poskytuje úlevy na dani z příjmu. Pro všechny občany stát umožnil založení stavebního spoření se státními příspěvky a podporu hypoték a dlouhodobých úvěrů.

1.1.3 TYPY BYTOVÉ POLITIKY⁷

Typy bytové politiky lze rozdělit podle mnoha kritérií. Jedním z nejdůležitějších kritérií je míra zásahů státu do trhu s byty. Jedná se o doplňkovou bytovou politiku a komplexní bytovou politiku.

Doplňková bytová politika věci přímo nereguluje. Funkčnost celého systému plně přenechává na trhu s byty a spoléhá na tržní mechanismus. Tento systém je zejména určen pro sociálně slabé občany, a tvoří tzv. sociální záchrannou síť.

⁶ POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha, Ekopress, s.r.o., 2006, 294 s., ISBN 80-86929-03-5

⁷ POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha, Ekopress, s.r.o., 2006, 294 s., ISBN 80-86929-03-5

U komplexní bytové politiky, se stát více angažuje na celé problematice bydlení. Stát se u tohoto typu bytové politiky snaží řídit kvalitu bydlení a bydlení samotné. Na rozdíl od doplňkové politiky se komplexní bytová politika zaměřuje na celou společnost nikoli na domácnosti s nižším výdělkem.

Dalším možným kritériem je uplatňování bytové politiky s ohledem na přístup k sociálnímu státu. Existují čtyři základní typy.

V Sociálně demokratickém modelu má důležitou pozici stát. Bydlení je financováno z veřejných fondů a tím zatěžuje veřejné finance, které nemohou být využity na jiné důležité potřeby obyvatelstva.

Korporativistický model se spoléhá na tržní mechanismus a tedy na to, že nabídka poptávka se udrží díky soukromým finančním investicím. Nicméně je stát ochoten částečně zasáhnout a za pomoci podpor právních a finančních zlepšit stav na trhu s bydlením. Tento model se používá právě na území České republiky.

Liberální model sociálního státu považuje za důležité, aby aktivitu pro zlepšení situace na trhu vynakládal jedinec a společnost, nikoliv stát samotný. Stát je u tohoto modelu ochoten pomoci právními předpisy, a finančními prostředky v minimální míře pouze sociálně slabším.

Rudimentární model sociálního státu se zakládá na liberálním přístupu a nevytváří žádnou státní podporu. Stát v tomto modelu nijak nezasahuje do situace s bydlením a veškerá řešení problémů nechává na obyvatelích a na trhu.

Většina Evropských států využívá korporativistický nebo liberální model, nicméně je často používáno smíšených modelů, které přinášejí lepší efektivnost na trhu s byty.

1.2 BYT

Pojem byt je rozebírán ve velkém množství právních předpisů. V každém předpisu se definice částečně mění, nicméně všechny definice se shodují, že se jedná o prostor určen k bydlení. Mezi právní předpisy popisující pojem byt patří například stavební předpisy. V této kapitole budou uvedeny jen vybrané definice.

V již neplatném zákoně o vlastnictví bytů, se bytem rozumí *místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*⁸

⁸ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, § 2 písmeno b)

V občanském zákoníku se bytem rozumí *místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*⁹

Ministerstvo pro místní rozvoj nabízí definici bytu vyhláškou o obecných technických požadavcích na výstavbu kde *byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*¹⁰¹¹

Dalším zdrojem, kde lze vyhledat definici bytu, je také například česká technická norma Obytné budovy, kde píše, že *byt je soubor místností pod společným uzavřením, splňující funkční a stavebně technické požadavky této normy a je určený k trvalému bydlení.*¹²

Při vyhledávání ve stavebně technickém předpisu se bytem rozumí *soubor místností pod společným uzavřením, splňujícím funkční a stavebně technické požadavky a je určený k trvalému bydlení.*¹³

Všechny definice zde uvedené jsou téměř jednotné a liší se pouze v detailech například dodatky o technickém uspořádání a technických požadavcích. Ze všech těchto definic vyplývá, že byt může být samostatná místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k trvalému bydlení. Musí mít vlastní uzamykatelný vstup s předsíní, prostor pro vaření, bydlení a pro vykonávání tělesných a hygienických potřeb.¹⁴

1.3 BYT SE SNÍŽENOU KVALITOU

Pro vysvětlení pojmu byt se s níženou kvalitou je třeba si nejdříve vysvětlit pojmy základní příslušenství a ústřední vytápění, které s ním úzce souvisí.

⁹ Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, § 2236

¹⁰FIALA, Josef; KORECKÁ, Věra; KURKA, Vladimír. Vlastnictví a nájem bytu: 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004. 3. doplněné vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. 315 s. ISBN 80-7201-511-7.

¹¹ Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění vyhlášky č. 491/2006 Sb. v § 3 odst. 4 písm. l

¹² Nováková, Helena. Abeceda bydlení díl I.: Lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu. 3. doplněné a aktualizované vydání. Praha: POLYGON, 2001. 368 s. ISBN 80-7273-040-1.

¹³ Vyhláška č. 137/1998 Ministerstva pro místní rozvoj. o obecných technických požadavcích na výstavbu § 3 odstavec 1)

¹⁴ TARABA, Milan. Rádce nájemníka bytu: 6. aktualizované vydání. 6. doplněné vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2008. 271 s. ISBN 978-80-247-2592-5.

Základním příslušenstvím je podle zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu *koupelna nebo koupelnový (sprchový) kout a splachovací záchod, který může být v domě i mimo byt, pokud je používá jen nájemce bytu.*¹⁵

Ústředním vytápěním se myslí *vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti pro to určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické či plynové vytápění.*¹⁶

Zákonem o jednostranném zvyšování nájemného z bytu byl definován byt se sníženou kvalitou jako *byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.*¹⁷

Jedná se tedy o byt, který nesplňuje komfort dnešní doby a nemusí obsahovat ústřední vytápění ani základní příslušenství. Požadavky na tyto byty jsou nízké a jím odpovídá i nízká cena nájmu. Pokud nebudeme brát v úvahu, že se u 2,7% bytů nezjistilo, zda se jedná o byt se sníženou kvalitou, byl v roce 2013 podíl bytů standardní kvality 94,2 % a podíl bytů se sníženou kvalitou 5,8 %.¹⁸

1.4 PŘÍSLUŠENSTVÍ BYTU

Příslušenství bytu je nedílnou součástí bytů, a komfortu, který dnešní společnost vyžaduje. Podle starého občanského zákoníku musí být příslušenství bytu popsáno v nájemní smlouvě.¹⁹

V každém bytě nebo mimo něj v jeho blízkosti se musí nacházet základní příslušenství, bez kterého se byt označuje jako byt se sníženou kvalitou. Základní příslušenství, které se nachází mimo byt, může být užíváno pouze nájemcem, jinak není považováno za základní příslušenství daného bytu. Toto základní příslušenství zahrnuje koupelnu nebo koupelnový kout se sprchovým koutem a splachovací toaletu.

¹⁵ Zákon č. 107/2006 Sb. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů § 2 odstavec f)

¹⁶ Zákon č. 107/2006 Sb. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů § 2 odstavec g)

¹⁷ KŘEČEK, Stanislav. 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, 232 s., ISBN 978-80-87212-04-2

¹⁸ Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Vybrané údaje o bydlení. Praha, 2013, ISBN 978-80-87147-55-9

¹⁹ Švestka, J., Spáčil, J., O., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář, díl II. 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1953

Dále se v bytě může nacházet další příslušenství určené pro využití a větší pohodlí jednotlivce, jedná se například o společné prostory schodiště, sklepy, ale může se nalézat v bytě jako spíž. Toto příslušenství bytu je popsáno v občanském zákoníku jako *vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Není vyloučeno, aby příslušenství bylo společné pro několik bytů.*²⁰

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky říká, že *příslušenstvím bytu jsou jednak místnosti, nacházející se v bytě, jako je např. předsíň, komora, koupelna, jednak prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna apod. Společné těmto místnostem a prostorám je jejich účelové určení, tj. to, že mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem. Prostory sloužící k chovu hospodářského zvířectva neodpovídají účelu, k němuž slouží prostory představující příslušenství bytu, tj. k uspokojování potřeby bydlení.*²¹

Příslušenství bytu tedy nemůže být například garáž nebo chlévy, jelikož nejsou určeny k bydlení. Příslušenství bytu jsou místnosti, které sice nemusí být součástí bytu, ale jsou určeny k užívání společně s bytem a uspokojují potřebu bydlení.

1.5 DRUŽSTEVNÍ BYT

V zákoně o obchodních korporacích je uvedena tato definice družstevního bytu: *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. 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.*²² Jedná se tedy o byt, kde vlastníkem není jednotlivce, ale bytové družstvo a je

²⁰ Švestka, Jiří; škárová, Marta; Spáčil, Jiří; Hulmák, Milan. Občanský zákoník II: Velké komentáře § 460–880. 1. vydání 2008. Praha: C. H. Beck, 2008. 2293 s. ISBN 978-80-7400-004-1.

²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 450/2003, ze dne 10. 7. 2003

²² Zákon o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. § 729 zakonykurzy.cz[online]. [cit. 30. března 2016] Dostupné z WWW: <http://zakony.kurzy.cz/90-2012-zakon-o-obchodnich-korporacich/paragraf-729/>

pronajat členovi tohoto družstva, který vlastní v družstvu určitý podíl. Je výjimka, že pokud již dříve vzniklo k bytu věcné břemeno ze strany družstva, umožňuje to nájemci byt stále užívat dle platných podmínek družstevního bytu.

Lze jen těžce posoudit, zdali družstevní byt funguje jako vlastnictví nebo jako nájemní bydlení. Každý člen družstva má svůj přidělený byt a může s ním nakládat dle stanov bytového družstva, s tím, že družstevník nevlastní přímo byt, ale pouze podíl v bytovém družstvu, který odpovídá ceně jeho bytu. Za nájemné u družstevního bytu se dá považovat povinná platba záloh do fondu oprav a poplatků družstvu za správu bytu.

Výše měsíčních plateb se odvíjí zejména od záloh na údržbu a rekonstrukce bytů tzv. bytový fond údržby. Tyto zálohy jsou užívány na opravy bytového domu a nutné údržby. Následnými náklady jsou náklady za energie a služby jednotlivých bytů, které jsou u každého bytu různé a poté čisté nájemné na provoz domu například na náklady na energie společných prostor nebo příspěvky na správu družstva.²³

Družstevní byty tvoří 9,4% , což je 385 836 bytů z celkového počtu obydlých bytů 4 104 635.²⁴

1.6 BYT VE VLASTNICTVÍ²⁵

Vlastnické právo existuje již od počátku lidstva, vztahovalo se na zemi, věci, zvířata i lidi. V dnešní době se vlastnické právo vztahuje na pozemky, věci (tedy i nemovitosti) a zvířata. U bytového vlastnictví lze rozlišit vznik vlastnického práva a nabytí vlastnického práva. Vnik vlastnického práva nastává v případě, že subjekt získává do vlastnického práva byt, který doposud nebyl bytovým vlastnictvím např. nový byt. Pokud již má subjekt ve vlastnickém právu byt a rozhodne se jej prodat, dojde k nabytí vlastnického práva bytu jiným subjektem.

Vlastnické právo zahrnuje i byty. S bytem je možno nakládat jako s věcí. Lze jej koupit od jiného subjektu a nabytí do vlastnického práva, využívat jej pro své vlastní účely bydlení, poskytnout ho k pronájmu jiné osobě, která byt bude využívat místo nás, nebo jej prodat a tím se vzdát vlastnického práva. Vlastnictví celé budovy nebo jejích částí je zapsáno v katastru nemovitosti.

²³ •TARABA, Milan. Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů: 3. přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3

²⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Vybrané údaje o bydlení. Praha, 2013, ISBN 978-80-87147-55-9

²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb. Ze dne 1.1.2014, nový občanský zákoník § 1011 až 1114

Vlastnické právo bytu může vzniknout nebo být nabyto fyzickou osobou, tzn. jednotlivcem, nebo právnickou osobou, jako například družstvo. Pokud se jedná o dům, ve kterém se nachází více než pět bytových jednotek s více než 3 různými vlastníky jsou vlastníci povinni ze zákona založit společenství vlastníků jednotek.

Vlastnictví domů bylo samozřejmostí i v dobách před restitucí, nicméně bylo spoustu domů, které bylo třeba vrátit zpět do vlastnictví fyzických osob. Zákon č. 72/1994 sb. byl nutný zejména z důvodu privatizace bytového fondu v komunálním vlastnictví. Lidé, kteří žili v bytech ve vlastnictví komunálním, měli možnost si tyto byty odkoupit. První možností bylo odkoupení bytů jednotlivými nájemníky a společným vlastnictvím společných prostor bytu. V tomto případě došlo k tomu, že v bytovém domě byla část fyzických osob vlastníci bytů a zbytek bytů stále vlastnila obec. Takové rozdělení se ukázalo jako méně vhodné, a proto se spíše preferovala druhá možnost. Podstatou bylo, že nájemníci celé budovy vytvořili právnickou osobu a ta koupila celý dům. Vlastníkem bytového domu v tomto případě byla právnická osoba. Poslední možností bylo, že nájemci koupili dům do podílového spoluvlastnictví. V tomto případě bylo zapotřebí určit, který byt bude obývat daný nájemník, jelikož v takovémto případě vlastnil každý nájemník určitý podíl bytového domu.²⁶

V roce 2011 bylo zjištěno, že 55,9 % obydlých bytů, což činí 2 294 250, bylo užíváno jejich vlastníky či vlastníky domů. Diskutováno je také, zda by se k vlastnictví mohly připsat i družstevní byty, jelikož svým charakterem, vlastnění podílu v družstvu, blíží spíše vlastnictví. Pokud by se tak stalo a započítali bychom i družstevní byty činil by počet bytů činil 2 680 086.²⁷

1.7 SOCIÁLNÍ BYT

Sociální byt není doposud nikde definován. Pokud by nebyla podána jasná definice sociálního bydlení, znemožnilo by to státu čerpat dotace evropské unie na další programovací období a také by to způsobilo problémy ve vyjednávání o pravidlech veřejné podpory, proto vznikla koncepce sociálního bydlení, která provádí analýzu stavu sociálního bydlení v ČR a také v Evropské unii a také platforma sociálního bydlení ve které jsou sepsány cíle sociálního bydlení a možná řešení problémů. Jasná definice sociálního bytu by měla být sepsána do

²⁶Město Brno. Vyhláška č. 3/1996 o pravidlech prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob. brno.cz [online]. [cit. 14. ledna 2016] Dostupné z WWW:

<https://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/vyhlascky-narizeni-a-opatreni-obecne-povahy/?cislo=25&rok=1996&dokument=1>

²⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Vybrané údaje o bydlení. Praha, 2013, ISBN 978-80-87147-55-9

konce druhého čtvrtletí roku 2016 v zákoně o sociálním bydlení. Nyní se diskutuje o tom, co bude obsahovat a jaké byty, bytové domy a rodinné domy se budou moci brát jako sociální.

28 29

Sociální byt má za úkol vyřešit selhání trhu s bydlením. Zaměřuje se zejména na lidi, u kterých nelze očekávat, že naleznou, pro ně cenově dostupné bydlení na soukromém trhu s bydlením, kde je cena bytu zvýšená o zisk soukromých osob. Sociální byty jsou tedy poskytovány na základě neziskovosti. Zisky produkují tím, že dají lidem v nouzi zázemí, a ti poté po čase sami začnou pracovat a ulevit tak státu od sociálních příspěvků.³⁰

Pravidla přidělování sociálního bytu jsou vyhodnocována dle sociálních poměrů žadatele o byt a podle toho jak rychle žadatel byt potřebuje. Sociální byty jsou pravidelně kontrolovány Nejvyšším kontrolním úřadem, a majitelé těchto bytů jsou povinni na jeho výzvu provést patřičné opravy, tak aby byty vyhovovaly všem standardům. Jsou udržovány za pomoci veřejných dotací. Registr sociálních bytů by dle nově vzniklé koncepce mělo vést ministerstvo práce, které by správu těchto bytů předalo do působností obcí, ty by měly právo dohodnout se s neziskovými a církevními organizacemi a použít jejich byty. Sociální byty nyní nabízí církevní organizace, neziskové organizace a obce.³¹

Nejčtenější skupinou užívající sociální byty jsou senioři, ti zaplňují (38,3%) bytů určených sociálně slabším osobám. Mezi další početné skupiny patří samoživitelé s dětmi (27,6 %) a ostatní domácnosti jednotlivců (27,1 %).³²

1.8 OBECNÍ BYT³³

Obecním bytem je většinou rozuměn jakýkoli byt, který je ve vlastnictví obce, tedy většinou města nebo městské části. Obec je tedy běžným vlastníkem, který také rozhoduje o

²⁸Sociální integrace. mmr.cz [online]. [cit. 6. dubna 2016] Dostupné z WWW:

<http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpovedi/Otazky-a-odpovedi/Socialni-bydleni?searchmode=anyword&searchfor=soci%C3%A1ln%C3%AD#Res>

²⁹Koncepce sociálního bydlení České Republiky. mpsv.cz [online]. [cit. 6. dubna 2016] Dostupné z WWW:

http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf

³⁰Poziční dokument platformy pro sociální bydlení. Sociální bydlení.org [online]. [cit. 6. dubna 2016] Dostupné z WWW: http://www.socialnibydeni.org/sites/default/files/publicFiles/SOUBORY/2015/01/20/21-20-53/pozicni_dokument_psb_140917.pdf

³¹ Sociální bydlení v Česku. mpsv.cz [online]. [cit. 6. dubna 2016] Dostupné z WWW:

<http://www.mpsv.cz/cs/20186>

³² Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Vybrané údaje o bydlení. Praha, 2013, ISBN 978-80-87147-55-9

³³Obecní byty – pronájem bytu (tzv. přidělení), privatizace atd. Ochrance.cz [online]. [cit. 14. ledna 2016] Dostupné z WWW:

<http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/chcete-si-stezovat/zivotni-situace-problemy-a-jejich-reseni/bydleni-zajisteni-bydleni-obecni-byty/>

nakládání s daným bytem. Pokud je takový byt pronajat, je obec v postavení běžného pronajímatele. Stejně tak nájemce je poté v postavení běžného nájemce jako u každého jiného bytu.

V dnešní době již není obecních bytů mnoho. Předpokladem snížení obecních bytů je zrušení regulovaného nájemného. Pokud obec vlastní byty, jsou většinou pronajímány lidem v nouzi, jako jsou matky s dětmi, zdravotně postižení nebo lidé, kteří potřebují podporu. Často jsou obecní byty mylně nazývány jako „sociální byty“. Toto mylné nazývání vzniklo právě kvůli účelu bytu, pomoci sociálně slabším. Obecní byt může být zároveň bytem sociálním, ale není to pravidlem.

Bydlení v nájemních bytech bylo výhodné, díky dřívější regulaci nájemného, kdy se ve spoustě obecních bytů platilo regulované nájemné. Regulovaným nájemným byli nájemci zvýhodněni, jelikož pronajímatel nemohl zvýšit nájemné bez souhlasu nájemníka. Aktuální právní úprava však již regulaci nájemného neobsahuje. Regulované nájemné platilo v téměř celé ČR do roku 2010, v Praze a středočeském kraji dokonce do roku 2012. Bez regulace nájemného může nyní pronajímatel zvýšit nájemné jednou za 4 roky a to i bez souhlasu nájemníka. Dohody mezi nájemcem a pronajímatelem jsou sice stále preferovány, nicméně v případě, že nájemce se zvýšením nájmu nesouhlasí, nemůže s tím nic dělat a musí na zvýšení přistoupit.

1.9 NÁJEM A PODNÁJEM ³⁴

Nájem dnes patří mezi druhou nejčastější volbu ve způsobu bydlení. Nájem bytu je stanoven v občanském zákoníku, který zajišťuje nájemci i vlastníkovu právní ochranu. U nájmu se jedná o uzavření dohody mezi dvěma subjekty a to nájemníkem a pronajímatelem. Pronajímatelem se může stát právnická osoba nebo fyzická osoba. Nájemce se pronajímateli zaváže, za úhradu nájemného v určené výši, splatnou v jasně daných intervalech a pronajímatel umožní nájemci využívat prostory bytu k bydlení, či jiné činnosti, která je uvedena v nájemní smlouvě spolu s dalšími podmínkami nájmu. Nájem je oblíbený zejména proto, že je placen nejčastěji v měsíčních splátkách, na rozdíl od vlastnictví není potřeba vynakládat vysoké vstupní náklady na koupi celého bytu. Lze jej vypovědět podle podmínek v nájemní smlouvě. Můžeme uzavřít nájem na dobu určitou a nájem na dobu neurčitou. Podstatou nájmu na dobu určitou je, že po uplynutí určené doby nám nájemní smlouva zaniká

³⁴ FIALA, Josef; KORECKÁ, Věra; KURKA, Vladimír. Vlastnictví a nájem bytu: 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004. 3. doplněné vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. 315 s. ISBN 80-7201-511-7.

a obě strany již novou nájemní smlouvu sjednat nemusí. Pokud máme smlouvu na dobu neurčitou, tak při výpovědi má pronajímatel a nájemce nárok na 3 měsíční výpovědní lhůtu od data uvedeného na výpovědi z nájmu. Pronajímatel také může změnit výši nájemného, pokud není v nájemní smlouvě uvedeno jinak.³⁵

Rozdíl mezi nájmem a podnájmem, je v tom od koho si byt najímáme. Nájemní smlouvu uzavíráme v případě, že byt najímáme od vlastníka bytu. Pokud bychom uzavřeli podnájemní smlouvu, uzavíráme ji s nájemcem daného bytu, který musí o povolení pronajímat tento byt požádat stávajícího majitele, od kterého byt najímá.

Nájemníkem je myšlena osoba, která uzavře s vlastníkem bytu nájemní smlouvu a využívá byt k účelům uvedeným v této nájemní smlouvě.

Podnájemníkem je osoba, jež si pronajme byt, nebo jeho část, od nájemníka bytu, který má sepsanou nájemní smlouvu s vlastníkem daného bytu. Jestliže nájemník trvale nežije v nájemním bytě, musí obeznámit vlastníka bytu s tím, že bude pronajímat byt podnájemníkovi a vlastník bytu s touto skutečností musí souhlasit. Pokud nájemník trvale žije v bytě, není povinen obeznámit pronajímatele o podnájemní smlouvě. Podnájem vzniká na základě uzavření podnájemní smlouvy mezi nájemníkem a podnájemníkem a nesmí být uzavřen na dobu delší než je sjednaná doba nájmu. Nájemce plně ručí za jednání podnájemníka a platí, že škody, které podnájemník způsobil, jsou jeho zodpovědností. Podnájem často vzniká v době, kdy nájemce není schopen sám financovat nájem, a proto část bytu pronajme podnájemníkovi. Podnájemník je ochuzen například o možnost požádání o státní příspěvek na bydlení.

Nájemní byty tvoří přibližně (22,4 %) z celkového počtu obydlených bytů na území ČR, což činí 920 405 bytů.³⁶

1.10 PRONAJÍMATEL

Pronajímatelem je vlastník bytu, který může být právnickou osobou nebo fyzickou osobou, a poskytuje byt v jeho vlastnictví k užívání jiné osobě. Právnické osoby poskytující nájem jsou nejčastěji družstva, obce, či firmy.

³⁵ zákon č. 89/2012 Sb. Ze dne 1.1.2014, nový občanský zákoník § 2201 až 2301

³⁶ Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Vybrané údaje o bydlení. Praha, 2013, ISBN 978-80-87147-55-9

2. NÁJEM BYTU³⁷

Obecná definice nájmu již byla popsána v kapitole 1.9. V této kapitole budou popsány náležitosti vzniku nájmu, důležité dokumenty, povinnosti osob souvisejících s nájmem a zánik nájmu.

2.1 VNIK NÁJMU³⁸

Nejčastější způsob vzniku nájmu je uzavřením nájemní smlouvy pronajmatelem a nájemcem, vždy tomu tak být nemusí. Dle starého občanského zákoníku byly další čtyři možnosti vzniku nájmu bez uzavření nájemní smlouvy a to vznikem manželství, smrtí nájemce, převodem na osobu ve společné domácnosti, a pokud nájemce užíval byt po dobu delší než 3 roky, byl nájem brán za vzniklý.³⁹

Dle nového občanského zákoníku je již jediná možnost vzniku nájmu bez nájemní smlouvy, a to smrtí nájemce. Jde v podstatě o to, že pokud zemře nájemce bytu, nedojde k zániku nájemní smlouvy a povinnosti a práva nájmu přechází na osobu, žijící s nájemcem v jedné domácnosti. V případě že se nejedná o rodinného příslušníka nájemce nebo o partnera, musí nový nájemce požádat o souhlas s nájmem bytu pronajmatele. Pokud je nájemců více má přednost dítě zesnulého nájemníka, pokud se však jedná o spolunájemníky, přechází stejné právo nájmu na všechny. V případě že se jedná o družstevní byt, případně členství v družstvu a právo nájmu dědici. V případě, že ke vzniku členství došlo již za manželství, zůstane členem družstva pozůstalý manžel, pokud se jedná o společné jmění.

2.2 NÁJEMNÍ SMLOUVA⁴⁰

Nájemní smlouva je závazná dohoda mezi pronajmatelem a nájemcem. Dle nového občanského zákoníku má mít písemnou formu, nicméně pronajmatel nesmí být proti, pokud nemá smlouva nedostatek formy, což znamená, že pokud smlouva nebude mít písemnou formu, bude se i tak brát za platnou. Může být uzavřena na dobu určitou, v takovém případě je třeba ve smlouvě uvést přesnou dobu užívání, nebo na dobu neurčitou. Bytové družstvo má své vlastní stanovy, dle kterých se řídí vznik nájemní smlouvy družstevního bytu.

³⁷ Obšasník, Lukáš; Pšenko, Robert. Vyznejte se v paragrafech bydlení. Brno, Bizbooks, 2014. 112 s. ISBN 978-80-265-0265-4

³⁸ Zákon č. 89/2012 Sb. Ze dne 1.1.2014, nový občanský zákoník, § 2235 až 2239

³⁹ FIALA, Josef; KORECKÁ, Věra; KURKA, Vladimír. Vlastnictví a nájem bytu: 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004. 3. doplněné vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. 315 s. ISBN 80-7201-511-7.

⁴⁰ TARABA, Milan. Rádce nájemníka bytu: 6. aktualizované vydání. 6. doplněné vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2008. 271 s. ISBN 978-80-247-2592-5.

Nájemní smlouva již nemusí obsahovat specifikaci bytu, tzn. kompletní adresu s číslem bytu, příslušenství náležící k bytu, rozsah užívání, počet místností, rozměry bytu ani způsob výpočtu nájemného a náklady spojené s užíváním bytu. Stačí pouze uvést strany nájmu, předmět nájmu a výši nájmu. V zájmu nájemce a pronajimatele je co nejpřesněji určit parametry bytu a rozsah užívání.

2.3 ZÁNİK NÁJMU⁴¹

Při zániku nájmu dojde ke zrušení všech práv a povinností nájemce a nájemníka. Důvody zániku nájmu jsou vypsány v občanském zákoníku.

Zánikem nájmu se zabývá občanský zákoník, ve kterém je stanoveno, že nájem bytu zaniká první den v měsíci následujícím po měsíci, kdy došlo k doručení písemné výpovědi o zániku nájmu mezi pronajimatelem a nájemcem, druhé straně. V případě, že byl nájem uzavřen na dobu určitou, zaniká nájem ve chvíli uplynutí určené doby. Nájem zanikne také po tříměsíční výpovědní lhůtě v případě, že nájemce poruší hrubě povinnosti vyplývající z nájmu, provedl-li závažný trestný čin, vztažený vůči pronajimateli nebo pokud je potřeba s bytem kvůli veřejnému bezpečí naložit tak, že jej nebude možné užívat nebo z jiného závažného důvodu. Pronajimatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou v případě, že chce byt sám obývat nebo poskytnout ubytování rodinnému příslušníkovi. Pokud pronajimatel vypověděl smlouvu některým z těchto důvodů a nevyužije byt, tak jak uvedl ve výpovědi, má nájemce právo se znovu nastěhovat nebo má nájemce právo na odškodnění. Pokud nájemce projevuje nevhodné chování, poškozují byt nebo neplatí nájemné po dobu delší než tři měsíce, má pronajimatel právo oznámit mu tuto skutečnost, aby došlo k nápravě, pokud nedoručí, má pronajimatel právo na okamžitou výpověď z nájmu a nájemce musí nejpozději do jednoho měsíce od výpovědi z nájmu byt vyklidit. Pronajimatel v tomto případě musí jasně uvést výpovědní důvody, jinak je výpověď neplatná.

V případě, že po smrti nájemce nedoručí k přechodu nájmu na jinou osobu buďto spolunájemníka nebo dědice. Vznikem vlastnictví, nájem automaticky a definitivně zaniká.

Pokud se nájemce stane zároveň vlastníkem bytu, nájemní právo tímto aktem zaniká, jelikož nelze vlastnit byt a užívat ho jinak, než titulu vlastníka bytu.

U družstevního bytu zaniká nájem ukončením členství v bytovém družstvu.⁴²

⁴¹ Zákon č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník, § 2235 až 2314

2.4 PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJIMATELE A NÁJEMCE

Práva a povinnosti z nájmu bytu jsou upraveny hlavně v novém občanském zákoníku a případně v nájemní smlouvě. Tato ustanovení jsou závazná a není možné se od nich příliš odchýlit. Pár úprav je možno provést právě v nájemní smlouvě, kdy si některá práva a povinnosti jsou schopni subjekty částečně upravit. Práva a povinnosti mohou upravovat i jiné předpisy například domovní řád a stanovy bytového družstva.

2.4.1 PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJIMATELE⁴³

Nejdůležitější povinností pronajimatele bytu, ke které ho zavazuje nájemní smlouva, je zajistit, aby byl byt předán nájemci ve stavu způsobilém k užívání a zajistit, ať je byt v dobrém stavu a čistý, aby nájemce mohl byt bezproblémově užívat. K předání a zpřístupnění bytu dojde ve chvíli, kdy obdrží nájemce klíče a pronajimatel mu zajistí bezproblémový přístup k bytu. Pokud není v nájemní smlouvě uvedeno jinak, má pronajimatel povinnost udržovat dům v plně funkčním stavu a případně na žádost nájemce opravit vážné škody v bytě. Pronajimatel nemá povinnost provádět drobné úpravy v bytě a hradit náklady na údržbu bytu během užívání bytu nájemcem.

Pronajimatel má právo se s nájemcem dohodnout na pronájmu bytu, který není způsobilý k obývání, ale má povinnost se s nájemcem dohodnout na výši nájemného, na způsobu úhrady nájemného a případných oprav a také dohodnout se o právech a povinnostech, které vzcházejí z rozdílné povahy bytu. Pronajimatel má právo vyzvat nájemce k prohlídce bytu a ochránit se tak před pozdějšími stížnostmi nájemce. To platí zejména právě v případech bytů, které nejsou způsobilé k obývání. Pokud nájemce byt na žádost pronajimatele nenavštíví, nevzniká pronajimateli povinnost provádět úpravy bytu, uvedené nájemce při nastěhování.

Pokud pronajimatel provede zlepšení stavu domu, například zateplení nebo výměnu oken, má nárok zvýšit nájemné o deset procent ročního nákladu, v případě, že by nájemci souhlasili. Pokud by se zvýšením nájmu souhlasily dvě třetiny nájemců v domě, má pronajimatel právo zvýšit nájemné i zbytku nájemců. V případě, že nájemci se zvýšením nesouhlasí, má pronajimatel právo zvýšit nájemné o tři a půl procenta z účelně vynaložených nákladů. Pokud se nedohodnou jinak při sjednání nájemní smlouvy, má pronajimatel právo

⁴² FIALA, Josef; KORECKÁ, Věra; KURKA, Vladimír. Vlastnictví a nájem bytu: 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004. 3. doplněné vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. 315 s. ISBN 80-7201-511-7

⁴³ Zákon č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník, § 2235 až 2314

požadovat po nájemci nájemné v měsíčních splátkách. Pakliže se nedohodnou na výši nájemného, má pronajímatel právo určit nájemné ve výši obvyklého nájemného v dané lokalitě pro daný byt. Má právo se dohodnout s nájemcem na ročním zvyšování nájemného. Jestliže se nedohodnou, má právo zvyšovat nájemné do výše běžného nájemného v dané lokalitě, v průběhu 3 let však zvýšená částka nesmí překročit dvacet procent. V případě, že se strany nedohodnou o dlužném nájemném, nemá pronajímatel právo vypovědět nájem z důvodu nezaplacení nájemného.

Pokud nájemce oznámí pronajímateli vážnou škodu, která nastala v průběhu užívání má pronajímatel povinnost tuto škodu opravit co nejdříve. V případě, že pronajímatel neopraví škody, na které jej nájemce upozornil, má nájemce právo výpovědi nájmu bez výpovědní doby nebo může škodu sám opravit, v tom případě má pronajímatel povinnost nájemci uhradit náklady, za které nájemce škodu opravil. Pronajímatel má právo provádět stavební úpravy a větší zásahy v bytě pouze tehdy, jeli to nezbytné a opravu nelze odložit na dobu po skončení nájmu. Pronajímatel má právo nájemci podat oznámení o žádosti o dočasné vyklizení z důvodu vážných a prokazatelných vad, například když dostane příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V takovém případě nemusí pronajímatel žádat nájemce o souhlas se vstupem do bytu a k opravám, a stačí, pokud nájemce odškodní dohodnutou výší nákladů. Pokud by oprava znemožňovala užívání bytu nájemci, má pronajímatel povinnost souhlasit s výpovědí z nájmu, případně poskytnou prostředky pro dočasné vystěhování.

Právem pronajímatele je určit maximální počet žijících osob v bytě, tak aby zaplnění bytu odpovídalo velikosti bytu a hygienickým podmínkám, a vyhradit si souhlas s přijetím nového člena domácnosti, neplatí to však pro nájemcovy blízké. Pronajímatel má právo být obeznámen s podnájemem bytu, v případě, že nájemce bytu, který chce byt pronajímat, v bytě nebydlí.

2.4.2 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE ⁴⁴

Základním právem nájemce je možnost užívat byt a společné prostory domu dle nájemní smlouvy. Pokud mu bude toto právo pronajímatelem znemožněno nebo se v bytě nachází vada, kterou pronajímatel neodstraní, má nájemce právo nenastěhovat se do bytu a neplatit nájemné po dobu trvání vady, nebo v případě nastěhování, má právo na přiměřenou slevu z nájemného. Pokud byt neodpovídá stavu uvedenému ve smlouvě má nájemce právo

⁴⁴ Zákon č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník, § 2235 až 2314

odmítnout se nastěhovat, v případě, že se i přesto nastěhuje, má právo požadovat po pronajimateli nápravu dle smlouvy, musí to však učinit neprodleně po zjištění dané okolnosti. Nájemce sice nemá povinnost uposlechnout výzvu pronajimatele a prohlédnout si byt, než se nastěhuje, pokud však tuto prohlídku neprovede, ztrácí právo na pozdější možnost reklamace chyb při nastěhování a ztratí tím právo odmítnutí se nastěhovat. Nájemce má, povinnost užívat byt a zařízení domu řádně a dle dobrých mravů tzn. neničit zařízení bytu a znemožňovat či znepríjemňovat užívání bytu ostatním nájemcům.

Dle dohody s pronajimatelem má nájemce právo na služby spojené s užíváním bytu. Pokud se s pronajimatelem na odebíraných službách nedohodne, má nájemce právo mít zajištěny 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.

Nájemce musí platit předem nájemné v domluvené výši a zálohy na poskytované služby a to nejpozději pátý den započatého období. Pokud se na výši nájemného nedohodne, má nájemce povinnost platit nájemné ve výši, která je v daném období obvyklá pro podobné byty. Nájemce má právo si zkontrolovat vyúčtování nákladů na služby do čtyř měsíců od konce zúčtovacího období.

Pokud pronajimatel nesplní podmínky smlouvy, kterých se nájemce dožaduje, odevzdá nájemce nájemné do notářské úschovy a oznámí to pronajimateli. Náklady spojené s běžným užíváním a údržbou bytu, má nájemce povinnost hradit sám, pokud není jinak dohodnuto v nájemní smlouvě.

Pokud dojde ke škodám v bytě nebo si nájemce všimne možnosti vzniku škody, je nájemce, povinen informovat pronajimatele a tím převést povinnost opravy na pronajimatele. V případě, že nájemce škodu ohlásí, ale pronajimatel ji v určené lhůtě neopraví, má nájemce právo provést opravu na své náklady a tyto náklady požadovat po pronajimateli, případně má právo ukončit nájemní smlouvu bez výpovědní doby. Jestliže však škodu nájemce neohlásí nebo zamezí pronajimateli přístup k opravě této škody, přechází povinnost opravit tuto škodu na nájemce a pronajimatel má v takovém případě právo ukončit s nájemcem nájemní smlouvu. Nájemce nesmí provádět změny v bytě bez souhlasu pronajimatel. V případě, že nájemce provede změny v bytě, bez souhlasu pronajimatele, je povinen tyto změny po ukončení nájemního vztahu, vrátit do původního stavu. Pokud pronajimatel souhlasí se zachováním této změny, není povinen ji vracet do původního stavu. Nájemce má dále

povinnost, hlásit pronajimateli svou nepřítomnost delší než 2 měsíce, případně určit zástupce nebo oznámit, že zástupcem je pronajimatel, pro případ, že by došlo k závažným situacím.

Jestliže dojde ke změně počtu osob žijících v nájemním bytě, je nájemce tuto skutečnost povinen ohlásit pronajimateli. Nájemce má právo přijímat do bytu návštěvy a případně ubytovat své blízké bez souhlasu pronajimatele. Nájemce odpovídá za škody způsobené jím samotným a má povinnost tyto škody na své náklady opravit. Osoby žijící s nájemcem v bytě, které mají nájemní smlouvu, mají stejná práva a povinnosti jako nájemce. Stejná pravidla odpovědnosti za škody platí i v případě chovu domácích zvířat, které má nájemce právo chovat v bytě, v případě, že není dohodnuto jinak v nájemní smlouvě.⁴⁵

⁴⁵ TARABA, Milan. Rádce nájemníka bytu: 6. aktualizované vydání. 6. doplněné vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2008. 271 s. ISBN 978-80-247-2592-5.

3. CENY A NÁKLADY BYDLENÍ

3.1 ÚVOD K MĚSTU ČESKÝ TĚŠÍN

Město Český Těšín se nachází v Moravskoslezském kraji na východní hranici s Polskem. Město Těšín se v roce 1920, po rozhrnutí velvyslanecké komise, rozdělilo na českou část, tedy Český Těšín a polskou část Polski Czeszyn. Oba města jsou od sebe rozděleny hraniční řekou Olší. V praktické části bakalářské práce se budu zabírat pouze Českým Těšínem. Město Český Těšín, jsem zvolila z více důvodů, které budou objasněny v dalších odstavcích.

Jedná se o město, které má k 1.1.2016 aktuálně 25282 obyvatel. V Moravskoslezském kraji nachází většina obcí do 10000 obyvatel, celkově je to 285 obcí. Zvolila jsem větší město s počtem obyvatel kolem 25000, u kterého lze lépe zjišťovat a porovnávat cenové a kvalitativní poměry bytu. Celkově se v Moravskoslezském kraji nachází šest dalších obcí, které mají počet obyvatel od 20000 do 49999, stejně jako Český Těšín. Nechtěla jsem zvolit příliš velké město, jelikož ta nejsou pro Moravskoslezský kraj typická a nemohla bych tak porovnat a správně vyhodnotit cenové poměry v kraji. Větších měst nad 50000 obyvatel je v Moravskoslezském kraji celkem pět. Sama jsem prováděla průzkum o bydlení v Českém Těšíně, který mám podložen a poté jsem zjišťovala i orientační ceny nájmu jiných obcí, nicméně tyto podklady nemohu brát v potaz, jelikož se často jednalo o jiné typy domů a bytů, a většina obyvatel obcí dle mého průzkumu nebydlí v pronajatých bytech a domech, nýbrž v domech, které sami vlastní nebo je vlastní jejich příbuzní. Výsledky šetření v obcích budou uvedeny spíše pro orientační srovnání rozdílů mezi okolními obcemi a městem Českým Těšínem.

Město má pro své obyvatelstvo zásadní polohu, jelikož se jedná o pohraniční město. Velká část obyvatelstva Českého Těšína, je ovlivněna pohraničím a pochytila zdejší nářečí a některé kulturní rozdílnosti v polských zvyklostech. V Českém Těšíně, dle informací z českého statistického úřadu z roku 2001, žije 531 občanů Polské národnosti. V Polském Těšíně žije prokazatelně pouze 35 občanů České národnosti. Projevují se zde nepokoje mezi jednotlivými národy. Mezi nejčastější důvody konfliktů patří povinnost města značit názvy ulic polskými nápisy, nepřizpůsobivost polsky hovořících občanů a také polské školy. Výhodou kontaktu se zahraničím jsou pro obyvatele kurzovní změny. V případě výhodného měnového kurzu vyrážejí obyvatelé na nákupy potravin, domácích potřeb a stavebnin do zahraničí.

Rozloha města je 33,8 km². Do správního obvodu města patří i několik okolních vesnic. Mezi ně patří Chotěbuz, Stanislavice, Zpupná Lhota a Podobora. Části města Český Těšín jsou Mistřovice, Horní Žukov, Dolní Žukov, Mosty u Českého Těšína, Koňákov a Svibice. Všechny části města by se daly přirovnat k malým vesnicím. Výjimkou je Svibice, která se dá brát jako rozlehlé sídliště s panelovou výstavbou. Svibice je spíše součástí města nežli oddělenou částí. Jak mi vysvětlovala Paní inženýrka Romana Slowiková z bytového družstva, Svibici město kdysi vystavělo z důvodu horníků. Životní styl horníků neodpovídal tehdejšímu běžnému životu. Horníci před rokem 1993 vydělávali daleko větší finanční obnosy a spousta horníků trávil většinu svého volného času v hospodách. Opilí horníci poté dělali problémy na ulicích. Proto město vystavělo byty pro horníky právě ve Svibici. Svibice byla místem, kde se shromažďovali méně přizpůsobiví občané. V dnešní době se situace pomalu zlepšuje, město se snaží Svibici pozvednout výstavbou parku a dětských hřišť a častějšími kontrolami policejních hlídek. Bezpečnost a klid ve Svibici se pomalu zlepšují, nicméně je špatná pověst Svibice stále vidět na cenách nájmu, které se ve Svibici pohybují poměrně velmi nízkou na trhu s byty. V případě běžné obytné plochy bytu 16-50 m² se nájemné v této lokalitě liší zhruba o 700- 1200 Kč za měsíc.

Český Těšín se nachází v oblasti Ostravsko-Karvinských dolů, dále jen OKD, které v tomto kraji v roce 2013 zaměstnávaly více než 15000 obyvatel. Z těchto 15000 firma zaměstnává kolem 12000 stálých firemních zaměstnanců a 3000 zaměstnanců dodavatelských firem. Zaměstnanci v dodavatelských firmách jsou většinou polské národnosti. Tyto doly jsou velmi důležitou součástí moravskoslezského kraje. Společnost OKD vlastnila také byty, které byly poskytovány zaměstnancům OKD. Tyto byty byly původně vystavěny jako státní byty, počet těchto bytů se pohybuje kolem 44000. V rozporu s tehdy platnými zákony došlo v roce 1990 k převedení těchto státních bytů do vlastnictví společnosti OKD. Byty byly prodávány státem pod tržní cenou. Průměrně se cena jednoho bytu, prodaného společnosti OKD, pohybovala kolem 40000 Kč. Byty byly převedeny pod společnost RPG Byty s.r.o., (dále jen RPG), která vznikla rozpadem krachující společnosti OKD.⁴⁶ Tehdejší jednatelé RPG, již tehdy trestně stíhaní Koláček a Otava, následně převedli společnost do vlastnictví Zdeňka Bakaly. Zdeněk Bakala se zavázal, že byty po čase převede, za obdobných cenových nabídek, do vlastnictví nájemců bytů. Tento bytový fond, si však Zdeněk Bakala ponechal, slib nedodržel a byty ponechal pod realitní společností. Nynější jednatelé firmy RPG jsou Martin

⁴⁶ Výpis z obchodního rejstříku. RPG Byty s.r.o. Or.justice.cz[online].[cit. 24. dubna 2016] Dostupné z WWW:<https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=208878&typ=PLATNY>

Ráž a Pavel Klimeš. Tyto byty se nacházejí v největším počtu v „hornických městech“ jako je Karviná, Havířov a Ostrava. RPG byty se nacházejí také v Českém Těšíně. Jsou obývány zejména zaměstnanci OKD, kteří v bytech žijí již od počátku, byty zařídili, vybavili a nyní již nemají chuť se odstěhovat a stále doufají, že kauza RPG bytů dopadne v jejich prospěch a budou si moci byty odkoupit do vlastnictví. Spousta RPG bytů je nyní opuštěná a to právě z důvodu vysokých cen nájmu a nízké kvality bydlení. Společnost RPG se do těchto bytů nyní snaží dostávat sociálně slabší lidi a spoléhá na příspěvky státu, které stát poskytuje na bydlení.^{47, 48}

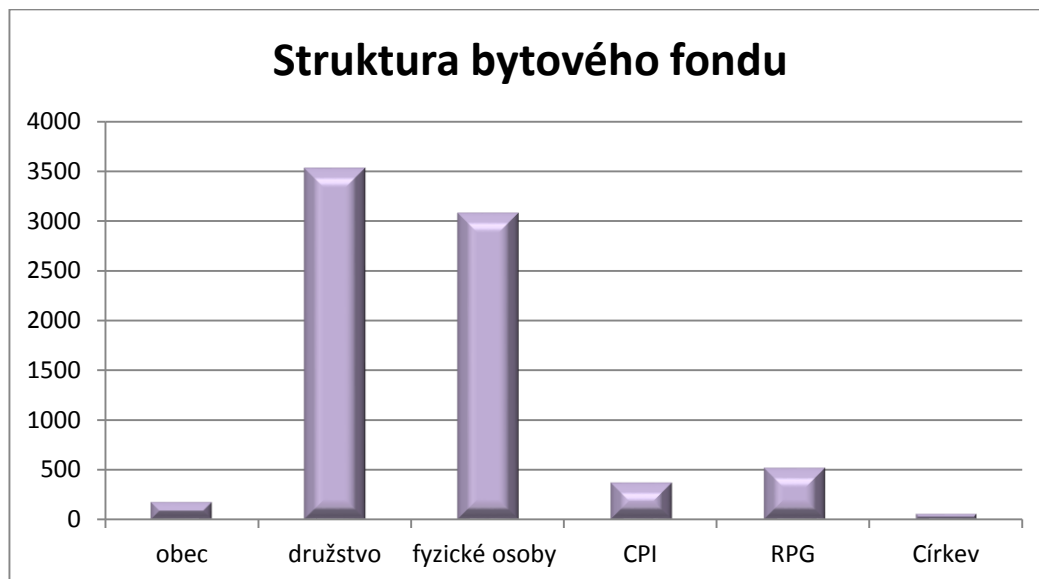
Další velkou realitní společností na trhu s byty v Českém Těšíně je společnost CPI Byty a.s., (dále jen CPI). Tato společnost vlastní byty po celé České Republice. Společnost vznikla v roce 2010 spojením několika společností vlastnících bytové domy, SPOBYT, a.s., Byty Česká Lípa, a.s., BYTY TŘINEC a.s. Všechny práva a povinnosti těchto společností přešly na společnost Czech Property Investments, a.s., která je jediným akcionářem této společnosti a vlastní 20 ks akcií. Společnost zastupují členové představenstva Ing. Zdeněk Havelka a Mgr. Kristína Magdolenová. V bytovém fondu společnost spravuje více než 12500 bytů, z toho 370 bytů se nachází v Českém Těšíně.⁴⁹ Původně státní byty byly za privatizace převedeny do vlastnictví Třineckých železáren a nastala stejná situace jako u RPG bytů, s rozdílem, že tyto byty patřily původně státu a Třinecké železářny měly výhradní právo tyto byty užívat. Byty byly určeny zejména pro pronájem zaměstnancům Třineckých železáren. Postupem času tyto byty měnily majitele a nakonec je odkoupila firma CPI. Problémy s byty CPI, v Českém Těšíně, jsem dle vlastního průzkumu nezaznamenala, nicméně v blízkém městě Třinci, společnost CPI, odkoupila několik bytových domů s příslibem, že tyto bytové domy projdou kompletní rekonstrukcí. Začala zvyšovat nájmy, aniž by došlo k jakýmkoli rekonstrukcím, zlepšení podmínek bydlení nebo ke změnám na trhu s byty. Nájemníci se stejně jako u RPG bytů začali bránit a soudní cestou požadovali zachování stávajících nájmu. Do dnes lze občas v novinách či na internetu vyhledat článek, že ještě zbývají nájemníci, kteří stále bojují za svá práva a snaží se zachovat starý nájem, nicméně se v mnoha případech stalo,

⁴⁷ Ohodnocení zaměstnanců OKD. OKD.cz [online]. [cit. 24. dubna 2016] Dostupné z WWW: <http://www.okd.cz/cs/odpovedna-firma/nasi-lide/ohodnoceni-zamestnancu>

⁴⁸ Kauza byty OKD. bytyokd.cz [online]. [cit. 24. dubna 2016] Dostupné z WWW: <http://www.bytyokd.cz/?q=kauza-byty-okd-nejvetsi-financni-kauza-soucasnosti>

⁴⁹ O společnosti CPI. cpibyty.cz [online]. [cit. 26. dubna 2016] Dostupné z WWW: <http://cpibyty.cz/stranka/o-spolecnosti>

že po ukončení soudních jednání, museli dokonce doplatit zvýšení nájemného za uplynulé roky.



Graf č. 1. Struktura bytového fondu ve městě Český Těšín, v závislosti na vlastníkově bytu

Celkový počet bytů ve městě je 6836. Z toho je 3530 bytů pod správou bytového družstva Těšíňan. Bytový fond města Český Těšín je tvořen 174 byty. Církev vlastní přibližně 55 bytů. Společnost CPI vlastní ve městě 370 bytů. Společnosti RPG patří 520 bytů. A zbytek bytů, celkem přibližně 3077 bytů, patří jiným právnickým nebo fyzickým osobám. Ve městě se také nacházejí rodinné domy, které nejsou započteny v celkovém počtu bytů. Celkem se na území města nachází 2877 těchto rodinných domů, které jsou situovány hlavně do okrajových částí města.

3.2 VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKŮ

V rámci mé bakalářské práce jsem provedla průzkum cenových poměrů nájmu a kvality bydlení ve městě Český Těšín. Kvůli provedení průzkumu jsem navštívila několik institucí, fyzických osob a oslovila jsem i městský úřad města Český Těšín. Mezi oslovené instituce patřilo bytové družstvo Těšíňan, Společnosti RPG Byty s.r.o. a CPI Byty a.s., slezskou diakonii, fyzické osoby a společenství vlastníků.

Průzkum byl proveden pomocí dotazníků. V rámci dotazníků byly položeny otázky týkající se velikost bytu, dispozice bytu, počtu žijících osob v bytě, způsobu bydlení, ceny

nájmu a služeb s provozem bytu souvisejících, vybavenosti bytu, uskutečněných rekonstrukcí a případných sankcí, které hrozí při pozdním placení nájemného. Ceny nájmu v dotazníku, je uváděna v průměrných měsíčních splátkách.

Z důvodu usnadnění srovnávání bytů, jsem byty rozdělila dle velikosti obytné plochy. Sankce za pozdní splátku plateb a vybavení bytu jednotlivých bytů, popíši zvlášť mimo stanovené rozdělení bytu, jelikož se tyto veličiny mění dle druhu bydlení a ne dle velikosti bytu.

Do celkové ceny nájmu jsem zahrnula sumu nájemného, služby na údržbu společných prostor, pojištění a poplatky na správu bytu. Do celkové ceny nájmu nebyla nezahrnuta cena za energie, jelikož výkyvy v cenách byly veliké a to i u bytů stejných variant a stejných fází rekonstrukce. Výkyvy byly způsobeny platbou jiných výší záloh na energie, jiného počtu obyvatel bytu a také tím, že některé dotazované osoby ceny energií neuvedly. U družstevního bytu jsem do celkové ceny nájmu počítala dlouhodobou zálohu do fondu oprav, pojištění, služby na údržbu společných prostor, členský příspěvek družstvu a správní příspěvek. Do ceny nájmu družstevního bytu jsem opět nezahrnula ceny energií. Ceny nájmu se liší v závislosti na druhu bydlení, a v některých případech i na pokročilosti rekonstrukce.

3.2.1 DOTAZOVANÉ INSTITUCE A OSOBY

První institucí mnou navštívenou bylo bytové družstvo Těšíňan. Veškeré informace o bytovém družstvu, a o cenových poměrech v bytech, jsem získávala od Paní inženýrky Romany Slowikové, která mi velmi ochotně poskytla informace ohledně bytového družstva, jeho historie a fungování a byla ochotna mi vyplnit dotazníky. Pro dotazníky jsem se snažila vybrat domy, různých velikostí a také různé kvality bydlení, abych byla co nejlépe schopna posoudit ceny jejich jednotlivých variant. Celkově bytové družstvo spravuje 3530 bytů. Zjistila jsem, že družstvo spravuje i byty, které nejsou ve vlastnictví bytového družstva, ale jsou vlastněny fyzickou osobou. Bylo mi sděleno, že k tomu došlo, jelikož před lety, město prodalo byty bytovému družstvu, které následně povolilo odkup bytů nájemníkům, někteří nákupu využili a jiní ne. Družstvu zůstaly byty v bytových domech, kde byla část vlastníků a část nájemníků. Bytové družstvo se pro snadnější správu bytových domů s vlastníky dohodlo, že správu bytového domu převezme i za vlastníky bytů. Vlastníci bytů, kteří nejsou členy bytového družstva, ale družstvo spravuje jejich byty v bytovém domě, platí družstvu vyšší poplatek za správu bytu, ale neplatí členský příspěvek družstvu. Stejně jako člen bytového

družstva musí vlastník nečlen platit dlouhodobou zálohu do fondu oprav. Ceny záloh do fondu oprav u bytových družstev se odvíjejí od velikosti obytné plochy, tedy od počtu m² bytu. Bylo mi řečeno, že družstevní byty evidují také nájemníky. Jedná se například o lidi, kteří se nedopatřením dostali do finanční nouze, byla na ně podána exekuce, tudíž jim kvůli ní byl odebrán podíl v bytovém družstvu. Družstvo si však takovéto lidi ověřuje. Pokud s nimi nebyly dříve problémy a dotyčný prokáže, že je exekuce způsobena problémy v rodině nebo nedopatřením, poskytne jim nájem v bytě, který původně obývali. Příkladem takového nedopatření je, že daný člověk ručil jiné osobě splacení úvěru, daná osoba úvěr neplatila, a tudíž se postižený dostal do finanční tísně.

Druhou dotazovanou institucí, kterou jsem navštívila, byla slezská diakonie. Zde jsem jednala s Paní inženýrkou Halinou Klusovou. Kvůli časové tísně, byla ochotna vyplnit 5 dotazníků, týkajících se sociálních bytů. Přesný počet sociálních bytů ve městě mi nebyl sdělen, jak jsem později zjistila od Paní Moravcové z městského úřadu, počet se pohybuje kolem 55 bytů. Slezská diakonie spravuje sociální byty i v jiných městech moravskoslezského kraje, proto jsem Paní Klusovou požádala také o vyplnění dotazníku v jiných městech, jen pro srovnání, zjistila jsem, že ceny nájmu v sociálních bytech slezské diakonie se pohybují na přibližně stejné úrovni i v ostatních městech.

Kvůli nedostatku informací ohledně bytového fondu, jsem se vydala na městský úřad v Českém Těšíně. Zde jsem získala pět dotazníků, týkajících se obecních bytů. Paní inženýrka Dana Moravcová, byla ochotná a poskytla mi informace ohledně celkového bytového fondu města Český Těšín. Město Český Těšín spravuje 174 obecních bytů.

Čtvrtou společností, kterou jsem požádala o informace, byla společnost CPI. Domluvila jsem si schůzku na pobočce, ale ředitel pobočky odmítl komunikovat a neměl žádnou ochotu poskytnout mi informace. Veškeré informace dotazníkového šetření, jsem získala přímo od dotazovaných osob a z webových stránek CPI. Dotazovala jsem se celkem čtyřech osob žijících v bytech společnosti CPI. Porovnála jsem informace poskytnuté na webových stránkách CPI s informacemi, které mi poskytli nájemníci. Ceny za m² obytné plochy, uvedené na stránkách CPI, jsou po vynásobení obytnou plochou bytu, odpovídající cenám nájmu, které uvedli nájemníci.

Vedoucí pobočky společnosti RPG se semnou odmítl setkat, proto veškeré mé dotazníkové šetření a informace o firmě pochází pouze z webových stránek a od fyzických osob, které bydlí v nájemních bytech RPG. Celkem jsem se dotazovala dvou osob žijících

v bytech společnosti RPG. Stejně jako u CPI, jsem byla nucena porovnat výši nájmu, kterou uvádí společnost RPG a nájemníci. Na webových stránkách RPG Bytů byly uvedeny volné byty i s cenami nájmu, což mi usnadnilo srovnávání. Ceny opět odpovídaly výši nájmu, kterou uvedli nájemníci.

Další skupinou dotazovaných byli nájemníci, pronajímající si byt od jiné fyzické osoby. Takto dotazovaných osob bylo pět. Dodatečně jsem se dotázala na výhody a nevýhody, které by popsali u tohoto typu bydlení. Tři nájemníci mi odpověděli, že velkou výhodou je dobrá komunikace s pronajimatelem. Pronajimatel jim v jakýchkoliv požadavcích na úpravy bytu vyhověl. Jeden nájemce dokonce uvedl, že mu pronajimatel, po domluvě, povolil pozdní splátku nájmu. Jeden nájemce naopak uvedl, že je s pronajimatelem špatná domluva, neřeší problémy s ostatními nájemci, kteří porušují noční klid a vandalizují společné prostory.

Poslední dotazovanou osobou byly osoby žijící v bytovém domě, který vlastní společenství vlastníků. Toto společenství vlastníků si na správu bytového domu najalo správce. V ceně nájmného je poplatek správci, cena za úklid a údržbu společných prostor a také splátky úvěru, který si společenství vlastníků vzalo na rekonstrukci bytového domu.

3.2.2 SANKCE ZA POZDNÍ SPLÁTKU PLATEB

V této dotazníkové otázce, mě zajímala pokuta, kterou nájemníci dostanou od pronajimatele, pokud neuhradí nájmné a platbu za poskytnuté služby pronajimateli včas a řádně v plné výši.

Družstvo má dle svých stanov určeny své vlastní sankce, které činí 1% z neuhrazené částky nájmu za den, hradí se každý započatý den. V sociálních bytech uvedli, že se sankce pohybují kolem 10% z neuhrazené ceny nájmného nebo jim neprodlouží nájem. U obecních bytů, žádné sankce nejsou. U bytů vlastněných fyzickou osobou nájemníci platí sankce 10% z neuhrazené ceny nájmného, pronajimatel jim neprodlouží nájem nebo jim pronajimatel dle dohody povolí pozdní splátku. Pokud se jedná o byty vlastněné právnickou osobou, sankce se pohybují kolem 10% z celkové ceny nájmného. Společenství vlastníků sankce nemá.

3.2.3 VYBAVENÍ BYTU

Otázka vybavení bytu byla podložena sedmi možnostmi, ze kterých si mohl dotazovaný vybrat všechny nebo žádnou dle pravdy, případně měl možnost dle vlastního zvážení uvést jiné důležité vybavení, které se v bytě nebo bytovém domě nachází. Zajímalo

mně, zdali je součástí bytu koupelna, záchod, ústřední vytápění a balkon, a zda je v bytovém domě umožněno užívání výtahu a sklepních prostor, případně garáž.

Garáž nebyla součástí žádného dotazovaného bytu, proto ji již v níže zmiňovaných vybaveních bytu nebudu zahrnovat. Garáže jsou totiž často vlastněny jinými vlastníky a jsou pronajímány samostatně nebo využívány jejich majiteli.

Bytové domy ve vlastnictví města, mají všechno vybavení dotazované v dotazníku, mimo jeden menší bytový dům, ve kterém se nenachází výtah.

Sociální byty mají pouze základní vybavení, tzn. záchod a koupelnu. Vliv vybavenosti u sociálních bytů určitě nehraje roli, jelikož všechny tyto sociální byty by měly mít pouze základní vybavení.

Bytové družstvo Český Těšín má ve svých domech všechno vybavení, na které jsem se v dotazníku ptala, jedinou věcí, kterou nemají všechny byty je balkon, jelikož ten závisí na poloze bytu v domě.

Byty, které vlastní fyzické osoby, jsou často vybaveny vším vybavením bytu, na které jsem se ptala, některé byty nemají balkon a nízkopodlažní bytové domy nemají výtahy. Vybavenost bytu ovlivňuje spíše to, zdali si potenciální nájemník daný byt vybere nebo nevybere. Přímou na ceně nájmu se vybavenost nemusí projevovat nebo se projevuje velmi málo.

Bytové domy, které vlastní právnické osoby, jako jsou společnosti RPG Byty a CPI Byty, mají opět všechno vybavení bytu, mimo některé byty, které nemají balkon. Některé nízkopodlažní bytové domy opět nemají výtah. Stejně jako u bytů vlastněných fyzickými osobami, vybavenost ovlivňuje spíše výběr potenciálních nájemníků, nežli cenu.

3.2.4 REKONSTRUKCE BYTU

V případě rekonstrukcí byla dotazovaným položena otázka, jakou pokročilost rekonstrukcí mají jejich byty. Měli možnost vybrat z možností zateplení střešního pláště, zateplení pláště budovy, výměna plastových oken, odizolování sklepních prostor nebo dopsat jiný druh rekonstrukce, dle jejich zvažení.

Obecní byty dle informací procházejí částečnými rekonstrukcemi, větší polovina obecních bytů již prošla kompletní rekonstrukcí, u zbytku bytů se zatím s rekonstrukcemi

začíná, nebo se dokončují. Z výsledků dotazníkového šetření se ceny u obecních bytů nelišily v závislosti na pokročilosti rekonstrukce.

U všech sociálních bytů došlo pouze k výměně plastových oken, žádné jiné rekonstrukce neproběhly, nešlo tedy prokázat, zda u sociálních bytů v Českém Těšíně, má na cenu nájmu vliv pokročilost rekonstrukce. Z dotazníků týkajících sociálních bytů slezské diakonie ve městě Karviná jsem zjistila, že pokročilost rekonstrukce u sociálních bytů nemá vliv na cenu nájmu.

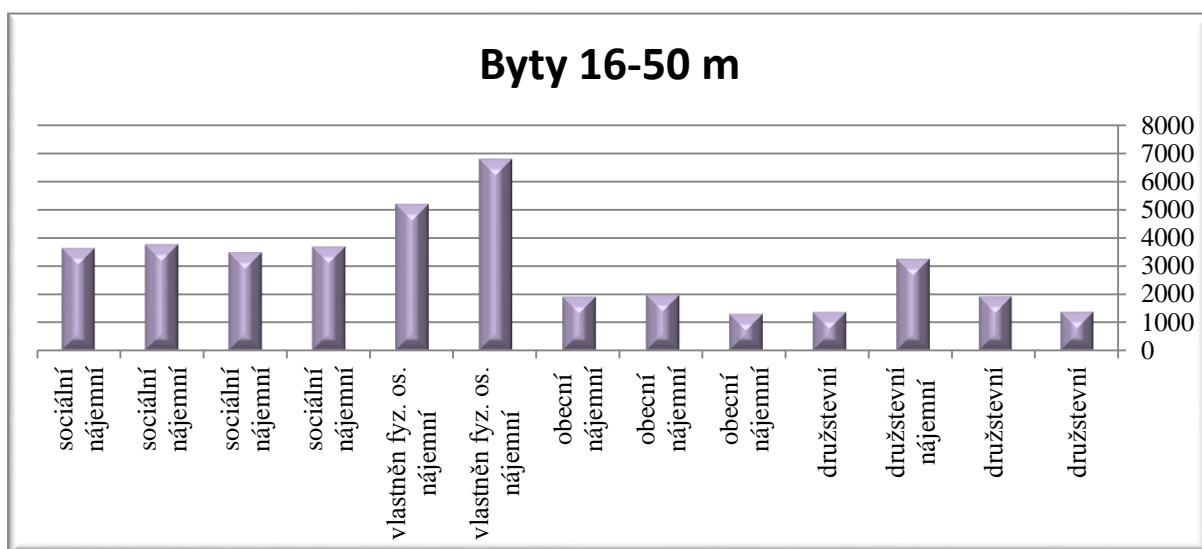
Většinová část bytů pod správou bytového družstva je již po kompletních rekonstrukcích. V bytovém družstvu se nacházejí již pouze dva bytové domy, které neprošly kompletní rekonstrukcí, tzn., nemají zateplení pláště budovy a izolaci sklepních prostor. Dle dotazníkového šetření a se prokázalo, že cena nájmu se mění v závislosti velikosti bytu a také podle pokročilosti rekonstrukce. Výše ceny nájmu se mění hlavně kvůli výši úvěru, který si bytové družstvo vzalo na opravy bytového domu, jelikož se tím zvýší zálohy do fondu oprav, který tvoří přes 90% z nákladu na nájemné. Proto je možné do budoucna očekávat pokles nájmu u kompletně rekonstruovaných bytových domů, které již svou část úvěru na rekonstrukce splatily. Zálohy do fondu oprav bytové družstvo požaduje vždy. Výše záloh se pouze liší v závislosti, zdali daný bytový dům získal úvěr nebo doposud žádný úvěr nemá, členové jsou tedy povinni tyto zálohy odvádět i v případě, že k úvěru na rekonstrukce ještě nedošlo. Dělá se to zejména kvůli rezervám v případě, že by došlo k nějaké havárii v bytovém domě nebo k jinému neodkladnému problému.

Velká část bytových domů v Českém Těšíně již prošla kompletní rekonstrukcí, nebo prošly alespoň zateplením střešního pláště a výměnou plastových oken. Byty ve vlastnictví fyzických osob, zahrnujících také společenství vlastníků, tvoří přibližně 35% celkového počtu bytů ve městě. Většina bytů v tomto typu vlastnictví, již prošla kompletními rekonstrukcí. Cenově jsem rozdíl cen, u rekonstruovaných a nerekonstruovaných bytů, dle dotazníků srovnávala pouze u kategorie bytů do 50 m² a bylo vidět, že se cena mění v řádu tisíců korun. Podle databáze realitní kanceláře se potvrdilo, že se cena opravdu mění v závislosti na pokročilosti rekonstrukce. Rozdíly v cenách u realitní kanceláře byly opět v řádu tisíců korun.

Realitní společnosti vlastní v českém Těšíně přibližně 15% celkového počtu bytů. Z toho přibližně necelá polovina bytů prošla kompletní rekonstrukcí. Zbytek domů žádnou rekonstrukci nemá. Na ceně nájmu se rekonstrukce bytu projevuje v řádech tisíců korun, což se potvrdilo i při průzkumu na trhu s realitami.

3.2.5 BYTY O VELIKOSTI OBYTNÉ PLOCHY 16-50 M²

Byty do 50 m² obytné plochy jsou nejpočetnější skupinou bytů ve městě. Většinou jsou to byty o dispozicích 1+1 nebo 2+1. Nejčastější počet osob žijících v takových bytech je jedna až dvě osoby.



Graf č. 2. Srovnání cen bytů s velikostí obytné plochy od 16 do 50 m² v závislosti na druhu bydlení

Z dotazníkového šetření, u této kategorie bytů, vyplynulo, že bydlení v sociálních a obecních bytech, je ve městě nejčastějším typem bydlení. Díky spolupráci s realitní kanceláří a údajům mi poskytnutým na městském úřadě jsem prokázala, že bytů ve vlastnictví jiném než obecním a církevním je mnohonásobně více. Chyba v dotazníkovém šetření nastala, z důvodu různého počtu dotazovaných osob u jednotlivých druhů bydlení. Tento dotazník byl vytvořen a rozeslán pouze pro účely porovnání cen nájmu, v závislosti na několika faktorech, nikoli pro zjištění počtu bytů u jednotlivých druhů bydlení. Zjišťování kvantity bytů ve městě proběhlo, konzultacemi v jednotlivých institucích.

V cenovém porovnání, si můžeme, dle grafu č. 2., všimnout, že obecní bydlení je ve městě levnější než sociální bydlení, což je velmi překvapující. Po dotázání Paní inženýrky Dany Moravcové, mi bylo objasněno, že byty sociálního bydlení jsou dotovány státem. Spousta společností se v dnešní době snaží stavět byty, které by odpovídaly požadavkům na sociální bydlení, zejména kvůli podpoře státu, kterou poskytuje vlastníkům takových bytů, pro doplacení újmy, o kterou přišli poskytováním sníženého nájemného. Nicméně není

doposud jasně stanovena částka, kterou může vlastník bytu po nájemcích sociálních bytů požadovat, jelikož vlastnosti a popis sociálního bytu nejsou doposud nikde stanoveny. Proto se může stát, že ceny nájmu sociálních bytů, které poskytují církevní instituce a právnické osoby, mohou být vyšší než nájem bytů, které poskytuje město či jiné neziskové organizace. Konkrétně v Českém Těšíně je rozdíl ceny obecního bydlení a sociálního bydlení přibližně 2000 Kč. V Českém Těšíně je vyšší cena sociálního bydlení způsobena hlavně tím, že se zde nachází pouze jedna církevní organizace, která tyto sociální byty pronajímá. V jiných městech se může cena sociálních bytů měnit v závislosti na tom, zda sociální bydlení poskytuje město, nezisková organizace, soukromá osoba či církevní organizace.

Veškeré byty, které byly určeny k sociálnímu bydlení, nepřekročily obytnou plochu 50 m². Ve městě se nachází pouze jedna církevní instituce Slezská Diakonie, která poskytuje k nájmu sociální byty. V bytech žijí většinou matky s dětmi, které prožily fyzické nebo psychické násilí, nebo důchodci. Průměrná cena sociálních bytů se dle dotazníkového šetření pohybuje kolem 3658 Kč.

Město Český Těšín poskytuje bydlení občanům v nouzi, nejčastějšími nájemníky jsou důchodci a hned po nich svobodné matky s dětmi, případně lidé, kteří ztratili bydlení. Obecní byty jsou nájemníkům poskytovány na dobu určitou, nejčastěji na dva roky. Důchodcům a matkám s dětmi se smlouvy často prodlužují. Obec se snaží apelovat na nájemníky, aby v případě, že se již o sebe dokážou postarat sami, opustili tyto byty, našli si běžné nájemní bydlení a uvolnili tak místo jiným potřebným osobám. Průměrná cena obecních bytů se pohybuje kolem 1735 Kč.

Družstevní byty jsou z 99% obývány členy družstva. Ceny nájemného pro členy bytového družstva a vlastníky bytů, kteří svěřili správu domu bytovému družstvu, ale nejsou členy bytového družstva, se pohybují kolem 1930 Kč u bytů s rekonstrukcí, a 1370 Kč u bytů s částečnou rekonstrukcí. U nájemníků, kteří bydlí v družstevních domech, jsou ceny vyšší, přibližně 3159 Kč, bylo mi řečeno, že rozdíly v ceně nájmu nejsou, ať byla provedena rekonstrukce nebo ne, nájemníci platí paušální cenu nájmu za m². Bytové družstvo Těšiňan neeviduje žádné vlastníky, kteří by byli zároveň členy bytového družstva, proto tato cena nájmu nebude již nikde posuzována.

Fyzické osoby, které jsou vlastníky bytů, pronajímají své byty za ceny, které určuje trh s bydlením. Průměrná výše nájmu takových bytů je 6800 Kč, jedná se o byty po kompletní

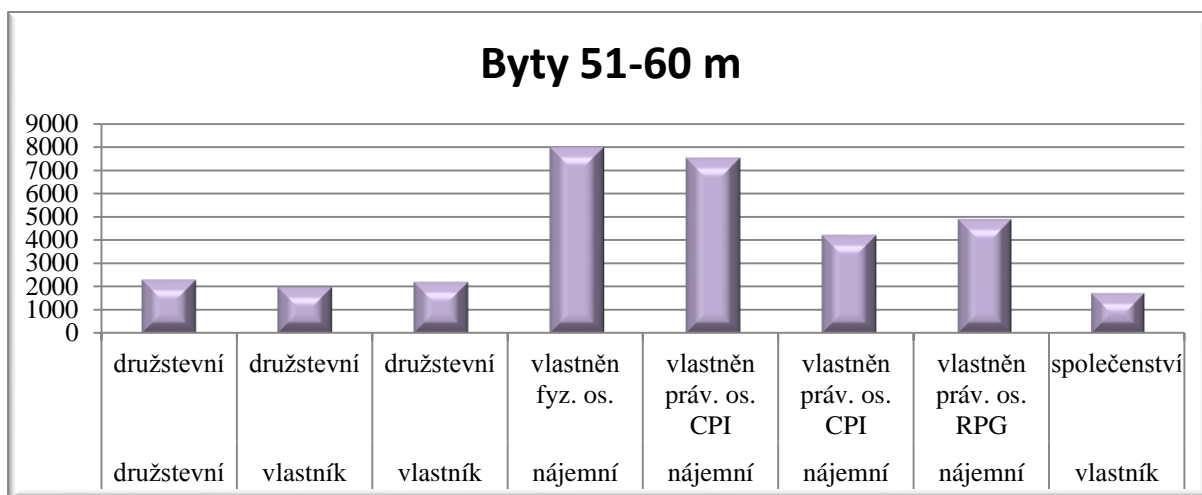
rekonstrukci. Průměrná cena nájmu bytů bez rekonstrukce nebo po částečné rekonstrukci je 5200.

Ceny nájmu bytů, vlastněných společnostmi RPG Byty a CPI Byty, jsou menší, nicméně se nepodařilo získat dotazníková šetření v této variantě. Ceny uvedené v tomto odstavci jsou orientační vytvořené pouze dle webových stránek jednotlivých společností a informací realitní kanceláře. Rozdíly mezi dvěma porovnávanými společnostmi téměř nejsou. Průměrná výše nájmu u rekonstruovaných bytů se pohybuje kolem 4500 Kč. V případě bytů bez rekonstrukce nebo po částečné rekonstrukci se průměrná výše nájmu pohybuje 3900 Kč

Nejlepší ceny nájmu měly dle zjištění obecní byty, které poskytují nouzové ubytování většinou jen na 2-4 roky, proto nemá velký smysl se v těchto bytech zabydlovat a investovat do oprav. Na stejné cenové hladině s obecními byty, jsou také družstevní byty. Sociální bydlení vyšlo překvapivě přibližně o necelé 2000Kč dražší a to i přesto, že kvalitativně se umístilo nejhůře ze všech druhů bydlení. Realitní společnosti pronajímají byty o více než 3000Kč dražší oproti nejlevnějším obecním bytům a fyzické osoby požadují nejvyšší nájmy zhruba o více než 5300 Kč. Je to způsobeno zejména tím, že těmto větším společnostem se nevyplatí investovat do rekonstrukcí starých bytových domů, rekonstruují je pouze částečně a raději poskytnou levnější nájmy bytů. Fyzičtí vlastníci bytů raději investují do kompletních rekonstrukcí, zhodnotí tak svůj majetek a mohou požadovat vyšší nájmy za byty. Dalším důvodem rozdílu v ceně může být také to, že realitní společnosti mají danou sazbu za m², kdežto fyzické osoby určují cenu bytu dle poptávky na trhu s byty.

3.2.6 BYTY O VELIKOSTI OBYTNÉ PLOCHY 51-60 M²

Byty od 51 do 60 m² obytné plochy jsou druhou nejpočetnější skupinou bytů ve městě. Většinou jsou to byty o dispozicích 2+1 nebo 3+1. Nejčastější počet osob žijících v takových bytech je jedna až tři osoby, jsou to nejčastěji rodiny s dětmi nebo mladé páry plánující založení rodiny. Ceny nájmu jsou uváděny stejně jako u předchozí varianty bytů.



Graf č. 3. Srovnání cen bytů s velikostí obytné plochy od 51 do 60 m² v závislosti na druhu bydlení

Společenství vlastníků, se v dotazníkovém šetření objevilo pouze jednou, je zde uvedeno, pouze pro orientační posouzení výhodnosti nájmu a vlastnictví. Vlastnictví se ukázalo, jako nejvýhodnější forma bydlení. Vlastníci sdružení do společenství vlastníků platí pouze náklady za energie a společný úvěr na rekonstrukce, které jsou prováděny v bytovém domě případně náklady spojené s údržbou a provozem společných prostor. U tohoto společenství se konkrétně jednalo o kompletní rekonstrukce a cena nákladů na byt byla 1720 Kč.

Pořadí cen nájmu se zachovalo stejně, jako u minulé varianty bytů. Nejvýhodnější náklady na bydlení u varianty bytů od 50 do 60 m² se objevily u družstevních bytů, které vyšly průměrně na 2300 Kč. Dle zhodnocení nákladů nájmu u jiných bytů, se potvrdilo, že i přesto, že v této variantě bytů, jsem ve svém dotazníkovém šetření nenarazila na obecní byty, byly by stále pronajímány za nejvýhodnější ceny.

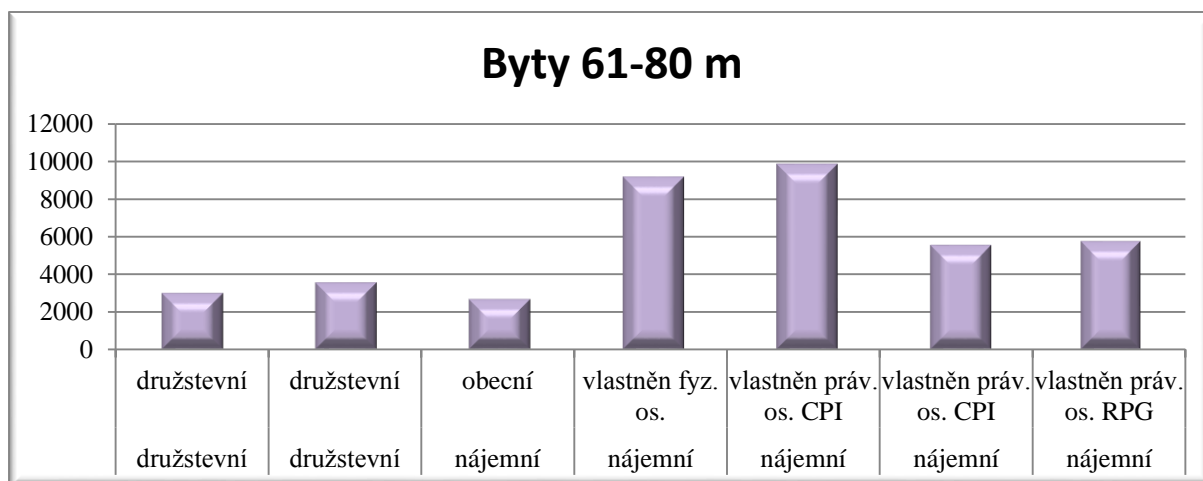
Byty vlastněné fyzickou osobou se pohybují kolem 7000 Kč ve zrekonstruovaném stavu a 6500 Kč za byty bez rekonstrukcí nebo v částečně zrekonstruovaném stavu.

Společnost CPI pronajímá tyto varianty bytů za ceny kolem 7300 Kč v zrekonstruovaném stavu. Společnost RPG nabízí ceny nájmu bytů kolem 6500 Kč. Ceny nájmu bytů, bez provedených rekonstrukcí, se pohybují kolem 4400 Kč v případě CPI bytů, a 5000 Kč v případě RPG bytů. V této cenové variantě již jde vidět částečný rozdíl na cenách bytů mezi společností RPG a CPI. Je to způsobeno dražší sazbou za m² u společnosti RPG. Sazby za m² se mohou částečně lišit také podle kvality lokality.

Bylo prokázáno, že vlastnictví bytu je nejvýhodnější formou bydlení, vzhledem k měsíčním nákladům. Nicméně úskalí vlastnictví tkví v pořizovacích nákladech, které mohou být poměrně vysoké. V této bakalářské práci se vlastnictví a jeho cenovým rozborům více věnovat nebudu. Nejvýhodnějším poskytovatelem nájmu je obec a družstvo Těšíňan. Společnosti CPI a RPG poskytují byty k nájmu za ceny přibližně o 2000- 2500 Kč draž než obec a družstvo. Fyzické osoby pronajímají byty přibližně o 4000 Kč draž než obce a družstva. Cenově nejvýhodnějším druhem bydlení tak stále zůstává obecní a družstevní bydlení. Následovalo bydlení v bytech ve vlastnictví právnických osob a nejméně cenově výhodné je stále bydlení v bytech ve vlastnictví fyzických osob. Tyto byty jsou často obydlovány občany vyšších vrstev, kteří si sami nechtějí nebo nemohou pořídit vlastní byt. Často si dražší byty pronajímají i lidé, kteří mají větší nároky na vybavení bytu, jako například lidé co potřebují bezbariérový vstup a podobně.

3.2.7 BYTY O VELIKOSTI OBYTNÉ PLOCHY 61-80 M²

Byty od 61 do 80 m² obytné plochy byly spojeny z dotazníků bytů o ploše od 61-70 m² a bytů od 71-80 m², z důvodu malých rozdílů v cenách nájmu. Většinou jsou to byty o dispozicích 3+1 nebo 4+1. Nejčastější počet osob žijících v takových bytech je jedna až čtyři osoby, jsou to nejčastěji mladé rodiny s dětmi nebo starší páry, které mají již dospělé děti. Ceny nájmu jsou uváděny stejně jako u předchozích variant bytů.



Graf č. 4. Srovnání cen bytů s velikostí obytné plochy od 61 do 80 m² v závislosti na druhu bydlení

Nejlépejší ceny nájmu opět poskytuje obec, která nájmy v této variantě bytu pronajímá za 2700 Kč.

V přibližně podobných cenových hladinách se stále pohybují družstevní byty, kde družstevníci platí 3000 u částečně rekonstruovaných bytů nebo bytů bez rekonstrukce a 3500 Kč u bytů s kompletní rekonstrukcí.

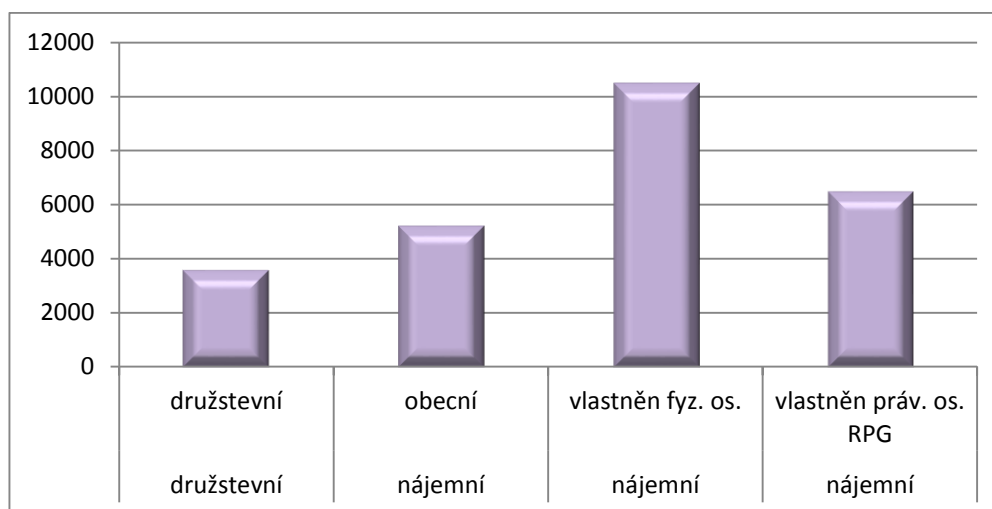
Ceny realitních společností opět prokázaly, že realitní společnost RPG má sazby za m² opravdu vyšší oproti společnosti CPI. Sazba cen nájmu u nerekonstruovaných CPI bytu v Českém Těšíně, se pohybuje kolem 80 Kč/m², což je celkem kolem 5600 Kč. RPG byty mají tuto sazbu zvýšenou, a to přibližně na 85Kč/m², takže celková částka činí 5900 Kč. Ceny rekonstruovaných bytů společnosti CPI se pohybují okolo 9000 Kč. RPG pronajímá byty za cenu kolem 7000 Kč. Z výsledků lze vidět, že společnost CPI, v případě rekonstruovaných bytů, zvyšuje ceny přibližně na 130 Kč/m², což odpovídá i informacím na webových stránkách. Společnost RPG tyto sazby nezvedá tak rapidně, ceny rekonstruovaných bytů se pohybují kole 95 Kč/m².

Fyzické osoby poskytují v této variantě nájemné ve výši pohybující se okolo 7500 Kč u bytů po kompletní rekonstrukci. Byty bez rekonstrukcí jsou pronajímány za cenu 7000Kč.

Nesporně cenově nejvýhodnějším typem bydlení zůstává stále obecní bydlení. Družstevní bydlení je přibližně o 500 Kč dražší. Realitní společnosti jsou oproti obecním bytům zdraženy o 3000-3500 Kč. Fyzické osoby poskytují opět nejdražší nájmy, u kterých rozdíl mezi obecními byty tvoří 4000 Kč. Zvrat nastává u rekonstruovaných bytů, kdy jsou ceny nájmu fyzických osob levnější až o 2000 Kč oproti nájům poskytovaným právníckými osobami.

3.2.8 BYTY O VELIKOSTI OBYTNÉ PLOCHY 81 M² A VÍCE

Byty od 81 m² obytné plochy byly spojeny z dotazníků bytů o ploše od 81-100 m² a bytů od 101 m², z důvodu, že se těchto bytů v Českém Těšíně nenachází velké množství a bylo by zbytečné tyto dvě varianty bytů rozdělovat, jelikož se jedná o byty velikostně překračující všechny dosavadní varianty. Většinou jsou to byty o dispozicích 3+1, 4+1 a větších. Nejčastější počet osob žijících v takových bytech jsou tři a více, bydlí zde nejčastěji početné rodiny s více dětmi. Ceny nájmu jsou uváděny stejně jako u předchozích variant bytů.



Graf č. 5. Srovnání cen bytů s velikostí obytné plochy od 81 m² v závislosti na druhu bydlení

Byty této varianty, se v Českém Těšíně příliš nenacházejí, je to způsobeno, zejména tím, že zde převládá panelová výstavba, ve které se nacházejí byty s maximální plochou do 80m². Výjimky u panelové výstavby tvoří byty, které byly spojeny ze dvou bytů, takových výjimek není mnoho, jelikož je třeba souhlasu majitele bytového domu, případně společenství vlastníků a poté je nutné získat povolení stavebního úřadu. Mezi tyto větší byty by se mohly vzít v potaz také rodinné domy, které však nejsou součástí bytového fondu, ale jsou evidovány jako samostatné rodinné domy. Rodinné domy jsou nejčastěji obývány jejich vlastníky a jejich rodinnými příslušníky, pouze zřídka se stane, že jsou pronajímány cizím osobám, proto tyto domy již nebude bráno v potaz.

Družstevní byty se v této variantě bytů pohybují kolem 3500- 4000 Kč, jedná se o byty do 100 m². Družstevní byty varianty 101 m² a více, nejsou v Českém Těšíně evidovány.

Obecní byty varianty bytů od 81 do 100 m² požadují nájemné zhruba 4000 Kč. Nájemné u varianty od 101 m² se pohybuje od 5000 Kč.

Byty o větších rozměrech než 101 m² ve vlastnictví společností CPI a RPG se v Českém Těšíně nenacházejí. Nájemné pro variantu bytu od 81-100 m² je požadováno ve výši přibližně 6500- 7000 Kč u nerekonstruovaných RPG bytů. CPI, pronajímají nerekonstruované byty za ceny kolem 6300-6900 Kč. Byty této velikostní varianty u soukromých realitních společností, po kompletních rekonstrukcích, se v Českém Těšíně nenacházejí. Dle porovnání s jinými městy jako je Třinec a Karviná, a také dle vývoje cen u jiných velikostních variant lze předpokládat, že by se ceny nájmu u rekonstruovaných bytů mohly u společnosti RPG pohybovat kolem 8000- 9000 Kč a u společnosti CPI, by bylo požadováno přibližně 10000- 11000 Kč.

Fyzické osoby pronajímají rekonstruované byty za 8000 Kč. Byty bez provedených rekonstrukcí jsou pronajímány levnější za ceny od 7500 Kč.

Nejlevnějším způsobem bydlení stále zůstává družstevní bydlení společně s obecním bydlením. Cenové rozdíly mezi těmito typy bydlení téměř nejsou. Realitní společnosti se ukázaly jako třetí nejvýhodnější způsob nájemního bydlení, nájemné u těchto společností je o 2500- 3000 Kč dražší oproti družstevnímu a obecnímu bydlení. Nejdražším pronajimatelem opět zůstává fyzická osoba, jejíž cena je oproti obecním bytům dražší o 3500 Kč. Nicméně pokud srovnáme rekonstruované byty, pořadí se znovu obrátí a výhodnějším pronajimatelem jsou fyzické osoby, které byty pronajímají o 1000 až 2000 Kč levněji oproti právnickým osobám.

3.2.9 SHRNU TÍ CEN NÁJMU

Vyhodnocování, které bylo prováděno na území města Český Těšín, dopadlo dle předpokladu, s jedinou výjimkou a tou byla vyšší cena sociálního bydlení. Bylo předpokládáno, že sociální bydlení bude nejlevnější typ bydlení, pokud nebereme v potaz vlastnictví bytu. Následovat mělo obecní bydlení, družstevní bydlení a nájemní bydlení v bytech právnických či fyzických osob, což bylo splněno.

Nejvýhodnější formou dle dotazníkového šetření se ukázalo obecní a družstevní bydlení. Tyto dva typy bydlení jsou prokazatelně na stejné cenové úrovni, vzhledem k pravidelným měsíčním nákladům. Úskalím obecního bydlení je, že nájemní smlouvy jsou pouze dočasné a obec má snahu tyto smlouvy neprodlužovat, aby nedocházelo ke zneužívání pomoci obce. Nájemníci obecních bytů nemohou počítat s dlouhodobými nájmy a musí mít snahu hledat si práci a nové bydlení. Toto ubytování slouží pouze jako krizové ubytování pro lidi, kteří se náhle ocitli v situaci, kdy si jiné ubytování dovolit nemohou nebo nemohou zatím jiné ubytování nalézt, nejčastěji to jsou matky s dětmi nebo staří lidé. Osoby žijící v obecních bytech nemají možnost si tyto byty upravovat dle vlastních přání a potřeb, jelikož obec jim náklady na tyto nadstandardní požadavky neproplatí, a tyto náklady jsou vzhledem k délce bydlení pro nájemníky příliš vysoké. Výhodou obecního bydlení je možnost okamžitého nastěhování a žádné vstupní náklady. Oproti tomu družstevní bydlení má vyšší vstupní náklady, jelikož je potřeba uhradit částku za členský podíl v družstvu ve výši ceny družstevního bytu, tyto ceny se pohybují přibližně o 35-40 % levněji oproti cenám bytů u vlastnictví, nicméně nelze člena družstva srovnávat s vlastníkem, jelikož mají odlišná práva a povinnosti. Příkladem cenových rozdílů je kupní cena družstevního bytu 2+1 o celkové obytné ploše 40 m², která činí 430 000 Kč, v porovnání s kupní cenou téměř stejného bytu do

vlastnictví, která je 699 000 Kč. Výhodou družstevního bytu, je jistota bydlení na dobu, po kterou budeme členy družstva, možnost oprav pro lepší komfort bydlení. Tyto opravy nám zároveň mohou zvýšit cenu našeho podílu v družstvu. Peníze hrazené na zálohách do fondu oprav jsou využívány hlavně pro opravy a údržbu bytového domu.

Sociální bydlení se ukázalo jako třetí cenově nejvýhodnější typ bydlení. Výhody a nevýhody těchto bytů jsou stejné jako u obecního bytu, s rozdílem, že tyto byty jsou v Českém Těšíně pronajímány církevní organizací a proto jsou cenově dražší. V porovnání s Karvinou a Havířovem, kde poskytují sociální bydlení i neziskové organizace jako je například Centrom, jsou církevní sociální byty přibližně o 1000- 1500 Kč dražší, v některých případech je rozdíl i o 2000 Kč. Sociální bydlení, jiné než v církevní organizaci, v jiných městech je tedy cenově srovnatelné s obecním bydlením.

Nájemní bydlení v bytech realitních společností jako je RPG a CPI je čtvrtým cenově nejvýhodnějším typem bydlení. Cenové rozdíly mezi jednotlivými společnostmi jsou v řádech stovek korun. Byty CPI bez provedených rekonstrukcí, vycházejí levněji oproti stejným bytům RPG. Naopak u rekonstruovaných bytů mají levnější pronájem byty RPG, jelikož CPI, zvyšuje sazby u rekonstruovaných bytů rychleji. Tyto ceny jsou částečně ovlivněny také lokalitou bytu. Většinová část těchto bytů má pouze základní vybavení a nemá provedené rekonstrukce, případně má vyměněná pouze plastová okna. Výhodou tohoto typu bydlení je, že jsou zde vstupní investice pouze v podobě nízké kauce, nejčastěji kolem 5000 Kč, a spousta těchto bytů je okamžitě připravena k nastěhování. Společnosti jsou ochotny bezproblémově prodlužovat smlouvy, pokud včas a poctivě platíte nájemné a služby. V případě úprav bytů, pro větší komfort, jsou společnosti ochotny opravy povolit, ale pouze na vlastní náklady, případně po odstěhování je potřeba tyto opravy odstranit.

Fyzické osoby pronajímající byty, jsou nejdražšími pronajimateli bytů. Je to způsobeno tím, že takových bytů je necelá polovina z celkového bytového fondu ve městě a řídí se nabídkou a poptávkou. Také je velká část cen nájmu u těchto bytů nabízena již i s cenou za služby a energie, proto se z počátku může zdát bydlení v těchto bytech nevýhodné, ale spousta lidí dává přednost právě těmto bytům, jelikož nakonec ceny včetně služeb a energií jsou levnější, než u bytů společností CPI a RPG. Tyto byty patří mezi nejvybavenější byty s rekonstrukcemi vnitřních prostor bytu. Ve velké části těchto bytových domů již proběhly kompletní rekonstrukce. Nájemníci často bydlí raději právě v těchto bytech, jelikož v těchto bytech jsou již podmínky komfortu na nejvyšších úrovních. Nevýhodou je, že jsou tyto byty často nabízeny prostřednictvím soukromých realitních kanceláří, a nájemníkům jsou

účtovány jednorázové poplatky, které činí nejčastěji kolem 5000 Kč a kauce na byt kolem 7000 Kč.

Přesto, že se může zdát, že nájmy bytů u realitních společností v Českém Těšíně jsou výhodnější než nájmy Fyzických osob, většina nájemníků od těchto realitních společností přechází právě k nájům u fyzických osob. Důvodem je, že byty těchto společností jsou ve špatném stavu a celkové ceny nájmu včetně energií, které v bakalářské práci nejsou srovnávány, jsou dražší než ceny u bytů fyzických osob. Nájmy bytů fyzických osob se neliší příliš dle velikosti obytné plochy, ale lidé se u bytů fyzických osob zajímají spíše o konečnou sumu nájmu včetně energií. Tato cena se podstatně mění podle plateb za energie, které jsou v bytech větších velikostí vyšší, než u bytů s nižší obytnou plochou. Fyzické osoby vlastní byty se snaží přizpůsobit ceny nájmu bez energií tak, aby ceny celkových nájmu včetně energií odpovídaly nabídkám společností RPG a CPI. Proto občas dochází k tomu, že byt o velikosti 40 m² je pronajímán za podobnou cenu jako byt o velikosti 70m², jelikož nájemník v bytě o velikosti 70m² platí mnohem větší zálohy na energie, než nájemník v menším bytě. Spousta nájemníků proto raději volí menší byty, i přesto že ceny nájmu bez energií jsou jen o něco málo levnější. V Českém Těšíně je většina bytů, vlastněných fyzickou osobou, cihlové výstavby s vlastním ústředním topením. Jen zlomek bytů je panelové výstavby s vlastní kotelnou, tyto byty mají dražší nájmy, jelikož vlastníci nájmy dorovnávají do celkové ceny včetně energií a ceny energií jsou v těchto domech podstatně nižší. Ceny nájmu těchto bytů nebyly v práci zahrnuty, jelikož se jedná pouze o menšinovou část bytů.

V jiných podobných městech jako je Třinec, Karviná a Havířov, se ceny nájmu pohybují podobně, s maximálními rozdíly u jednotlivých velikostních variant bytu do 1000 Kč měsíčně.

V okolních vesnicích města Český Těšín jsou ceny nájmu nižší, jedná se však většinou o nájem v rodinných domech, kdy rodina pronajímá část nevyužívané části domu. Jen v mále okolních vesnicích se nachází bytové domy. Ceny nájmu se pohybují kolem 4000-5000 Kč, kdy obytná plocha místností je kolem 60-80 m². Ceny nájmu v okolních vesnicích jsou sníženy hlavně špatnou dostupností do center. V těchto vesnicích se nacházejí školky a školy pro omezený počet dětí a školní docházka zde funguje nejčastěji pouze pro první stupeň základních škol, nachází se zde malé množství obchodů, které zboží prodávají draze a je zde malé kulturní užití. Výhodou je klidné prostředí a větší bezpečnost.

3.3 NÁVRH ZLEPŠENÍ KVALITY BYDLENÍ

Zvýšit příspěvky na hypotéky, u lidí, kteří poctivě splácejí své závazky. Dosáhneme tím zvýšení počtu lidí, kteří budou v pozdějším věku, či důchodovém věku zajištěni, budou mít menší náklady na bydlení, tudíž nebudou potřebovat sociální příspěvky na podporu bydlení. Dá se předpokládat, že by se zvýšil počet hypotéčních úvěrů, které by umožnily rychlejší růst bankám, a časem by se dalo předpokládat snížení úroků u hypotéčních i jiných úvěrů. Zároveň by docházelo k výstavbám nových bytových nebo rodinných domů. Páry, které by měly jistotu domova, by se častěji uchýlovaly k tomu, aby zakládaly rodinu a možná by mohlo dojít také ke zvýšení porodnosti.⁵⁰

zákona o sociálním bydlení je potřeba již dlouho. Tento zákon má vejít v platnost v polovině roku 2016 a účinnost tohoto zákona se odhaduje někdy začátkem roku 2017. Tento zákon by měl určovat, které byty a domy mohou být používány jako sociální, měl by určit vybavenost a velikost bytu a měl by začít regulovat ceny nájemného u sociálních bytů, čímž by zamezil, zneužívání státních příspěvků na sociální bydlení, a vyrovnal by tak nerovnoměrné ceny nájmu u jednotlivých sociálních bytů vlastněných různými organizacemi a církvemi. Měl by také určit, kdo by mohl takovéto byty pronajímat a komu budou tyto byty poskytovány. Dá se předpokládat, že je možné, že se sníží počet lidí bez domova, kteří by se při práci se sociálními pracovníky, byli schopni navrátit do běžného života, začít pracovat a stát se nezávislími na státních podporách, ba naopak přinášet státu zisky na daních.⁵¹

Příspěvky na stavební spoření a částečná regulace úroků na těchto účtech. Stát by se měl vložit do regulace úroků, které jsou poměrně nízké pro majitele účtu. Majitelé spořicíh účtů, poskytnou své peníze stavebním spořitelnám, které tyto peníze investují a vydělávají na nich. Stát by měl regulací zvýšit tyto úroky a tím by mohl sám ušetřit na příspěvcích, které by poskytoval poctivě spořicíh majitelům účtů. Regulace by mohla probíhat jako minimální možné procento, které by bylo například 20%, z hypotéčního úroku, který sama spořitelna požaduje za poskytnutí úvěru.

Povinnost určující pronajímateli odkládat část nájmu na speciální účet, který bude použit pro opravy a rekonstrukce. Díky povinnosti část peněz odkládat, by pronajímatelé byli tlačeni k tomu, aby tyto prostředky investovali do svých nemovitostí. Zvýšil by se počet

⁵⁰ Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. Mmr.cz [online]. [cit. 19.května 2016] Dostupné z WWW:[http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))

⁵¹ Zákon o sociálním bydlení. osmd.cz [online]. [cit. 19.května 2016] Dostupné z WWW:<http://www.osmd.cz/zakon-o-socialnim-bydleni-1404036675.html>

rekonstruovaných domů, snížil by se počet chátrajících domů a zvýšila by se spokojenost nájemníků a jejich ochota platit za nájem.

3.4 CENOVÉ MAPY NÁJEMNÉHO

Ministerstvo pro místní rozvoj dobrovolně, nad rámec svých povinností, vytvořilo a spravovalo mapu nájemného pro lepší přehled o cenách nájmu v České Republice. Mapa neměla sloužit k regulaci nájemného, ale měla pouze ukázat, v jakých cenových výších se pohybují ceny nájmu na jednotlivých územích. Data této mapy nájemného jsou získávána z posudků soudních znalců. Každý znalec vypracoval posudky pro svoji oblast působnosti, jelikož ví, jak funguje místní trh a je schopný vypracovat poměrně přesné analýzy trhu. Při těchto posudcích musí znalci uvést také staří a technický stav domu, technologie výstavby domu, technický stav bytu a velikost bytu. V případě obcí nad 10000 obyvatel byla brána v potaz také poloha bytu. Ministerstvo pracovalo na sběru dat s oborovými organizacemi majitelů i nájemníků a s dalšími klíčovými vlastníky nájemního bytového fondu. Díky tomu ministerstvo sesbíralo skutečná a přesná data. V roce 2011 již mělo ministerstvo zmapováno 471 obcí a měst což je přibližně 74% všech obcí v České Republice, které mají více než 2000 obyvatel. Ministerstvo však kvůli složité správě těchto map a vysokým finančním nárokům, které by pro aktualizace map potřebovalo, tyto mapy stáhlo z provozu, jelikož data v těchto mapách již nebyly aktualizovány a realitní kanceláře, spravují a aktualizují své vlastní cenové mapy, které může používat také široká veřejnost.⁵²

Jednou z dalších cenových map nájemného je cenová mapa ARK zveřejněna na stránkách asociace realitních kanceláří ČR. Je určena pouze pro orientační představu o výši cen nájmu. Vytvořila a spravuje ji Asociace realitních kanceláří.⁵³ V této cenové mapě lze nalézt ceny nájmu, ceny prodávaných bytů a domů v jednotlivých oblastech České Republiky, které jsou uvedeny v Kč/m²/měsíc. Ceny nejsou zaznamenány na celém území České Republiky, ale ve všech městech nad 2000 obyvatel, ceny nájmu uvedené jsou.⁵⁴

⁵² Mapa nájemného nesmí být zaměňována s regulací nájmu. mmr.cz [online]. [cit. 2. května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Medialni-reakce/Mapa-najemneho-nesmi-byt-zamenovana-s-regulaci-naj>

⁵³ Cenové mapy. portalobydleni.cz [online]. [cit. 2. května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.portalobydleni.cz/nastroje/cenove-mapy/>

⁵⁴ Cenová mapa. cenovamapa.eu [online]. [cit. 2. května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.cenovamapa.eu/>

Poslední zmiňovanou mapou je cenová mapa prodejních cen, která se sice nezabývá nájmami, ale je poměrně podstatnou mapou pro trh s byty, jelikož ukazuje přesné prodejní ceny nemovitostí, které jsou získávány s katastrálních úřadů. Výhodou této mapy je, že poskytuje pouze ceny nemovitostí, které se skutečně prodaly, tudíž se zde nenacházejí přehnaně vysoké ceny nemovitostí, za které by nikdo nemovitost nekoupil. Tato cenová mapa je tříděna na rodinné domy a bytové jednotky, které se dále dělí na bytové jednotky novostaveb a bytové jednotky ve starších domech. Dále tato mapa třídí bytové jednotky nacházející se ve starších domech na bytové jednotky v cihlových domech, panelových domech, měšťanských domech a v individuální bytové výstavbě.⁵⁵

3.5 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO

Faktorů, které ovlivňují výši nájemného je mnoho. U těchto faktorů budou popsány také faktory, které výši nájemného ovlivňují nepřímo, respektive ovlivňují ochotu nájemníka pronajmout si byt.

Nejdůležitějším faktorem, který ovlivňuje cenu nájmu nejvíce, je velikost obytné plochy bytu. Ceny nájmu se odvíjí nejčastěji od velikosti obytné plochy v m², kde je jasně určená cena za m². Tak je to u velké části pronajimatelů, ať už se jedná o obecní byty, družstevní byty nebo byty realitních společností a takovýto způsob oceňování je používán i v cenových mapách. U bytů fyzických osob jsou ceny nájmu někdy určovány pouze dispozicí bytu a obytná plocha je brána jen orientačně. Například se počítá, že byt o dispozici 2+1 nebude mít menší plochu než 25 m² a cena se počítá orientačně dle nabídkových cen bytů o dispozicích 2+1.

Vzdálenost bytu od centra, tedy poloha bytu, je také jedním z důležitých faktorů, které ovlivňují výši nájmu. Byty nacházející se v centru mají vždy vyšší cenu, jelikož se nacházejí blízko obchodním střediskům, kulturnímu využití, školám a práci, případně hromadné dopravě, která je v centrech zajištěna v pravidelných a malých intervalech. Naopak čím dále jsou byty vzdáleny, tím jejich přidaná hodnota klesá, jelikož lidé v těchto bytech musejí investovat finance a čas do cestování za prací, školou a kulturou. Veřejná hromadná doprava je v odlehlých částech zajišťována v méně častých intervalech. U ceny nájmu realitních společností a bytů fyzických osob je tento faktor zohledněn, nicméně ceny nájmu obecních

⁵⁵ O cenové mapě. cenovamapa.org [online]. [cit. 2. května 2016] Dostupné z WWW: https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=About_2&culture=cze

bytů, sociálních bytů a družstevních bytů tento faktor nezohledňují. U družstevního bytu se tento faktor projevuje na ceně družstevních bytů. Tento faktor lze vysledovat zejména dle nabídek realitních kanceláří a jejich cen nájmu a cen prodávaných nemovitostí.

Velikost a zalidněnost města, ve kterém se byt nachází, zvyšuje cenu nájmu. Je to způsobeno zejména zvýšenou poptávkou a nabídkou bytů ve větších městech. Ve velkých městech je mnohem lepší dostupnost do obchodních center a je poskytováno daleko více služeb, lepší zdravotnictví a školství a tím i více možností.

Míra rekonstrukce se na ceně nájmu také projevuje. Realitní společnosti, fyzické osoby a družstva, tento faktor zohledňují. Nájem bytů, u kterých byla provedena výměna plastových oken, zateplení střešních prostor a pláště budovy, mají vyšší ceny. Obecní byty a sociální byty tento faktor doposud nezohledňují. Nájem bytů, po částečných rekonstrukcích, se pohybují spíše v podobných cenových hladinách jako byty po kompletních rekonstrukcích.

Příslušenství bytu jako je záchod, koupelna a ústřední vytápění jsou v dnešní době již téměř v každém bytě samozřejmostí. Přítomnost základního příslušenství v bytě cenu nájmu ovlivňuje velmi výrazně a to zejména u nájmu fyzických osob.

Vybavenost a zařízení bytu se ukázal jako faktor, který cenu nájmu ovlivňuje nejméně. Tento faktor je důležitý spíše proto, aby se byt nájemníkům líbil a byli ochotni si byt pronajmout. Vybavenost bytu tedy zvyšuje šanci na získání potencionálních nájemníků a tím šanci na rychlejší získání platby nájmu. Nejčastěji vybavenosti a zařízení bytu přikládají velkou váhu právě fyzičtí vlastníci bytu.

Existuje spousta dalších faktorů, které ovlivňují cenu nájmu jako například právní faktory, které nám jasně určují, o kolik se výše nájmu může zvedat, kdy se výše nájmu může zvedat a jak často se může zvyšovat. Dále jsou zde sociální faktory, jako jsou příspěvky státu na bydlení, díky nimž si může bydlení dovolit více lidí a tím je pronajato více bytů. Nebo cenu ovlivňuje také stáří budovy a to jak v poklesu ceny nájmu, u starších vlhkých neudržovaných budov, tak v růstu ceny nájmu u starých památkových budov. Materiál, ze kterého je budova vystavěna, je také jedním z mála rozhodujících faktorů, které sice neovlivňují přímo cenu bytu, ale ovlivňují volbu nájemníka pronajmout si byt.

3.6 PŘÍSPĚVKY A DOTACE

Všechny příspěvky a dotace zde řešené, zajišťuje stát v rámci státní bytové politiky. Příspěvky neziskových organizací a sponzorské dary společností, zde nebudou probírány,

jelikož se jedná o zanedbatelné částky oproti státním podporám a velká část těchto organizací, získává prostředky právě ze státních příspěvků.

3.6.1 PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ

Dle zákona o státní sociální podpoře se *státní sociální podporou stát podílí na krytí nákladů na výživu a ostatní základní osobní potřeby dětí a rodin a poskytuje ji i při některých dalších sociálních situacích. Státní sociální podpora se ve stanovených případech poskytuje v závislosti na výši příjmu a náklady na státní sociální podporu hradí stát.*⁵⁶ Státní správu, týkající se právě státní sociální podpory, podle tohoto zákona vykonávají buďto úřad práce České republiky nebo ministerstvo práce a sociálních věcí. V souvislosti s touto prací nás zajímá příspěvek na bydlení.⁵⁷

O příspěvek na bydlení může žádat vlastník nebo nájemník bytu, který má v tomto bytě hlášen trvalý pobyt, *jestliže jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30, a na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35, a součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30, a na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35, není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.*⁵⁸

Pokud o tento příspěvek žádá více osob, vyplácí se příspěvek pouze jedné osobě, dle dohody nebo dle rozhodnutí krajské pobočky úřadu práce. Pokud v průběhu měsíce dojde ke změnám v trvalém bydlišti osoby nebo spolu posuzované osoby, přepočítá se tato změna až následující měsíc.

Náklady, které mohou být uznány pro příspěvek na bydlení, tvoří, *u bytů užívaných na základě nájemní smlouvy nájemné a náklady za plnění poskytované s užíváním bytu, nejsou-li tyto náklady zahrnuty do nájemného, u družstevních bytů a bytů vlastníků srovnatelné náklady, které se posuzují dle počtu osob v rodině. Dále mezi tyto náklady patří náklady za plyn, elektřinu, vodné, stočné, odvoz odpadu a centrální vytápění nebo za pevná paliva; náklady za pevná paliva se započítávají částkami za kalendářní měsíc.*⁵⁹ Výše příspěvku se poté vypočítá z průměru těchto částek za kalendářní čtvrtletí a příspěvek je vyplácen

⁵⁶ Zákon o státní sociální podpoře - č. 117/1995 Sb., právní předpis č. 114/1992 Sb. § 1 Státní sociální podpora

⁵⁷ Hypotéka a příspěvek na bydlení? Máte nárok?. Socialni-davky-2013.eu [online]. [cit. 5.května 2016]
Dostupné z WWW: <http://socialni-davky-2013.eu/hypoteka-a-prispevek-na-bydleni-mate-narok/>

⁵⁸ Zákon o státní sociální podpoře - č. 117/1995 Sb., právní předpis č. 114/1992 Sb. § 24 Podmínky nároku na příspěvek na bydlení

⁵⁹ Zákon o státní sociální podpoře - č. 117/1995 Sb., právní předpis č. 114/1992 Sb. § 25 Náklady na bydlení

následující kalendářní čtvrtletí. Do výše nákladů na bydlení se započítávají také zálohy a přeplatky.

Příspěvek může být čerpán maximálně po dobu 84 měsíců v období 10 kalendářních let, existují výjimky, kdy tato doba neplatí, například v případě kdy je byt obýván osobou, jejíž zdravotní stav potřebuje patřičnou úpravu bytu, například člověk na vozíčku potřebuje bezbariérový přístup do bytu i v bytě a nemá možnost se přestěhovat do jiného levnějšího bytu, ani nemá možnost sehnat jinou lepší práci, která by mu zajistila financování tohoto bytu a tak je mu umožněno příspěvek na bydlení čerpat po delší dobu.

3.6.2 PROGRAM PODPORY HYPOTÉK⁶⁰

Tento program poskytuje slevu na úroku z hypotéky. Je určen zejména mladým lidem, kteří si chtějí pořídit byt a zajistit si do budoucna levnější a jisté bydlení. Je věkově omezen a to tak, že osoby, které žádají tuto podporu, nesmí dovršit 36 let, toto omezení platí také v případě, že bude podpora poskytnuta párům, kdy obě osoby musí splňovat podmínky věkové hranice. Tento příspěvek je udělován na starší byty, které jsou cenově levnější. Příspěvek je poskytován dle výše úrokové sazby hypotéky, pokud však úrok nepřekročí 5%, je výše podpory nulová. Výše podpory může být 1-4% z hypotéčního úvěru. V minulých letech byla výše podpory nulová a předpokládá se zachování stavu. Nejvyšší možná částka hypotéky na byt nesmí překročit 800000 Kč a u rodinného domu 1500000 Kč. Pokud hypotéční úvěr tuto částku překročí, částka nad tuto sumu již nebude dotována. Výše podpory se přepočítává po pěti letech a může být čerpána maximálně po dobu deseti let.

3.6.3 PROGRAMY PODPORY BYDLENÍ⁶¹

Pro letošní rok 2016 byly vyhrazeny finance na program bydlení s následujícími podprogramy regenerace sídlišť, podporované byty, olověné rozvody a bytové domy bez bariér. Doba pro přihlašování do programů je ukončena vždy patnáctého dne prvního měsíce roku, pro který tyto dotace platí. Jednotlivé žádosti dotací jsou bodovány a následně finančně ohodnoceny. Celkově bylo na tyto podpory vyhrazeno čtyři sta osmdesát pět miliónů korun

Podprogram regenerace sídlišť zajišťuje obcím dotace na obnovu a rekonstrukce veřejného prostranství na sídlištích, které zahrnují více než 150 bytů. Obce mohou získat

⁶⁰ Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. Mmr.cz [online]. [cit. 5.května 2016] Dostupné z WWW:[http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))

⁶¹ Programy podpory bydlení pro rok 2016. Mmr.cz [online]. [cit. 5.května 2016] Dostupné z WWW:<http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016>

dotace ve výši 70% celkových nákladů, ale nejvyšší možná částka dotace je čtyři milióny korun. Na tento program bylo celkově vyhrazeno pro letošní rok zhruba čtyřicet miliónů korun.⁶²

Podprogram podporované byty podporuje výstavbu bytů, které poskytují sociální bydlení. Tyto dotace jsou využívány na výstavbu pečovatelských bytů, domů pro seniory a vstupních bytů, které slouží lidem v tíživé životní situaci. Celkově byla pro tento program vyhrazena dotace tři sta miliónů. Největší podíl z dotační částky získaly domy pro seniory, kde je dotovaná částka dvě stě miliónů, pak pečovatelské byty s dotační částkou sto třicet miliónů a vstupní byty, které si mezi sebou na dotacích rozdělí sedmdesát miliónů.⁶³

Podprogram olovené rozvody, je určen fyzickým a právnickým osobám, na výměnu olovených rozvodů v bytě. Důvodem je zkvalitnění bytového fondu a snížení obsahu olova v pitné vodě. Maximálně může osoba čerpat dvacet tisíc korun na jednu bytovou jednotku. Pro program bylo vymezeno deset miliónů.⁶⁴

Podprogram bytové domy bez bariér podporuje výstavbu bezbariérových přístupů v budovách, ve kterých jsou tyto bezbariérové vstupy potřebné a mohou se zde dle technických požadavků nainstalovat. Na podporu výstavby bezbariérových vstupů bylo vyhrazeno třicet pět miliónů korun.⁶⁵

3.6.4 PROGRAM 600⁶⁶

Tento program je určen opět osobám mladším 36 let. Jedná se o výhodný úvěr, který je poskytován na pořízení bydlení mladým lidem. Úroková sazba se v případě tohoto úvěru pohybuje minimálně ve výši referenční sazby EU + 1–2 % ročně. Tento úvěr zůstává fixní pouze po dobu 5 let a může trvat maximálně 15 let. Velkou výhodou tohoto úvěru je, že lze odložit splátky o 6 měsíců a celková doba splácení se nezmění. Také lze odložit splátky, až o

⁶²Podprogram regenerace sídlišť. Mmr.cz [online]. [cit. 5.května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016/Podprogram-Regenerace-sidlist>

⁶³ Podprogram podporované byty. Mmr.cz [online]. [cit. 5.května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016/Podprogram-Podporovane-byty>

⁶⁴ Podprogram olovené rozvody. Mmr.cz [online]. [cit. 5.května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016/Podprogram-Olovene-rozvody>

⁶⁵ Podprogram bytové domy bez bariér. Mmr.cz [online]. [cit. 5.května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016>

⁶⁶ Program 600. srb.cz [online]. [cit. 19.května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.srb.cz/programy/program-600/>

2 roky ke splacení musí dojít do 21 let. Výše tohoto úvěru je omezená do šesti set tisíc Kč a je možné ho čerpat pouze do 50% nákladů na výstavbu nebo 50% nákladů na pořízení bytu či domu. Jedná se tedy o velmi výhodný úvěr poskytovaný státním fondem rozvoje bydlení.

3.6.5 PROGRAM 150

Další možností, kterou poskytuje státní fond rozvoje pro bydlení je program 150. Tento program poskytuje úvěr opět mladým lidem do 36 let, kteří chtějí rekonstruovat nebo modernizovat byt ve svém vlastnictví nebo spoluvlastnictví. Úvěr je poskytován ve výši sto padesát tisíc Kč a výše úrokové sazby je 2% ročně. Tento úvěr je možno splácet po dobu nanejvýš 10 let.⁶⁷

3.6.6 OSTATNÍ

Uvedeno zde bude jen pár dalších dotací, které jsou poskytovány státem. Mezi dotace poskytované na zlepšení kvality bydlení patří například kotlíkové dotace, které poskytují příspěvek na výměnu kotle s lepším a efektivnějším spalováním nebo program zelená úsporám, kdy je poskytován příspěvek na výměnu oken a zateplení domu. Do těchto programů se mohou zapojit vlastníci rodinných domů a bytových domů. Nejvyšší dotace lze dosáhnout dle úspory energie, což je v případě provedení kompletního zateplení.⁶⁸

⁶⁷ Program 150. sfrb.cz [online]. [cit. 19.května 2016] Dostupné z WWW:
<http://www.sfrb.cz/programy/program-150/>

⁶⁸ Žadatelé o dotaci. zelenausporam.cz [online]. [cit. 5.května 2016] Dostupné z WWW:
<http://www.novazelenausporam.cz/>

ZÁVĚR

Problematika bydlení nelze vyřešit během krátké doby a změny prováděné pro zlepšení kvality bydlení, pro vyrovnání cen na trhu s byty a pro zajištění bydlení osobám, bez ohledu na sociální zázemí, se neprojeví během jednoho roku, ale projeví se v průběhu let a některé změny dokonce během desítek let. Proto je těžkým úkolem státu plánovat průběh vývoje bydlení dopředu a předvídat, jak se bude situace na trhu s bydlením vyvíjet, jaký bude sociální struktura obyvatelstva. Je důležité provést analýzy a průzkumy u každé právní změny.

V rámci práce byly popsány základní pojmy, vztahující se k bydlení obecně a k nájemnímu bydlení. Byla stručně vysvětlena právní struktura nájemního bydlení a jeho náležitosti. Cíl bakalářské práce byl splněn, došlo ke zjištění situace na trhu s byty v Českém Těšíně a následně byla cenová výše a kvalita bydlení porovnána s okolními obcemi. Bylo zjištěno, že ceny nájmu se mění z důvodu mnoha faktorů. Nejpodstatnějším faktorem ovlivňujícím cenu byla velikost bytu, míra rekonstrukce a jeho vzdálenost od centra města. Výše nájmu se podstatně měnily také dle velikosti obce a počtu obyvatel v obci žijících. Ceny nájmu se v průběhu let příliš neměnily, trh s byty reaguje poměrně pomalu na změny a proto i ceny se mění rovnoměrně a zpomaleně. Rekonstrukce bytového fondu ve městě Český Těšín se velmi rozmohly a spousta těchto rekonstrukcí je již dokončená. Ceny bytů v jiných částech města se pohybují na podobných hladinách, cenový rozdíl tvoří izolovaná část centra, která je od zbylých částí oddělena kolejemi, ceny nájmu jsou zde vyšší, a městská část Svibice, kde se nachází velké množství nepřizpůsobivých občanů, zde jsou nájmy naopak nižší. Lze předpokládat, že podobný vývoj bytových fondů je i v jiných městech.

Pro zlepšení situace bytových fondů bylo navrženo přidat, povinnosti vlastníkům bytů, mezi které patří povinnost pravidelných investic do rekonstrukcí bytu. Zvýšit příspěvky na hypotéky, které by způsobily zvýšenou poptávku po koupi bytů a tím větší šance na obnovu bytového fondu. Zrychlit uvedení platnosti zákona o sociálním bydlení a co nejrychleji jej provést účinným, jelikož doposud není nikde jasně definováno, kterých bytů se sociální bydlení týká a tak je i čerpání dotací na tyto byty občas udělováno špatně.

SEZNAM POUŽITÉ LITERTURY

MONOGRAFIE

- [1] Křeček, Stanislav. 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, 232 s., ISBN 978-80-87212-04-2
- [2] Hanauer.K.: Zákony o bydlení, Praha 2004, Sondy
- [3] Taraba, Milan. Rádce nájemníka bytu: 6. aktualizované vydání. 6. doplněné vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2008. 271 s. ISBN 978-80-247-2592-5
- [4] Taraba, Milan. Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů: 3. přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3
- [5] Poláková, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha, Ekopress, s.r.o., 2006, 294 s., ISBN 80-86929-03-5
- [6] Fiala, Josef; Korecká, Věra; Kurka, Vladimír. Vlastnictví a nájem bytu: 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004. 3. doplněné vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. 315 s. ISBN 80-7201-511-7.
- [7] Nováková, Helena. Abeceda bydlení díl I.: Lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu. 3. doplněné a aktualizované vydání. Praha: Polygon, 2001. 368 s. ISBN 80-7273-040-1.
- [8] Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Vybrané údaje o bydlení. Praha, 2013, ISBN 978-80-87147-55-9
- [9] Švestka, Jiří; Škárová, Marta; Spáčil, Jiří; Hulmák, Milan. Občanský zákoník II: Velké komentáře.1.vydání 2008. Praha: C. H. Beck, 2008. 2293 s. ISBN 978-80-7400-004-1.
- [10] Švestka, J., Spáčil, J., O., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář, díl II. 2.vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1953 978-80-7400-529-9
- [11] Obšasník, Lukáš; Pšenko, Robert. Vyznejte se v paragrafech bydlení.Brno, Bizbooks, 2014. 112 s. ISBN 978-80-265-0265-4

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [1] Ministerstvo pro místní rozvoj. Bytová Politika. mmr.cz [online]. [cit. 12. ledna 2016]
Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>
- [2] Bytová Politika. libinst.cz [online]. [cit. 12. ledna 2016] Dostupné z WWW:
<http://libinst.cz/data/031110-taraba.pdf>
- [3] Bytová politika v sociálních aspektech. [online]. Mpsv.cz [cit. 22. ledna 2016]
Dostupné z WWW: <http://www.mpsv.cz/cs/5403>
- [4] Obecní bytový fond 2010 a 2011. Mpsv.cz [online]. [cit. 22. ledna 2016] Dostupné z
WWW: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>
- [5] Zákon o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. zakonykurzy.cz[online]. [cit.
30.března 2016] Dostupné z WWW: <http://zakony.kurzy.cz/90-2012-zakon-o-obchodnich-korporacich/paragraf-729/>
- [6] Město Brno. Vyhláška č. 3/1996 o pravidlech prodeje domů, bytů a nebytových
prostor v těchto domech z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a
fyzických osob. brno.cz [online]. [cit. 14. ledna 2016] Dostupné z WWW:
<https://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/vyhlasky-narizeni-a-opatreni-obecne-povahy/?cislo=25&rok=1996&dokument=1>
- [7] Sociální integrace. mmr.cz [online]. [cit. 6. dubna 2016] Dostupné z WWW:
<http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/Otazky-a-odpovedi/Socialni-bydleni?searchmode=anyword&searchfor=soci%C3%A1ln%C3%AD%23Res#CatName>
- [8] Koncepce sociálního bydlení České Republiky. mpsv.cz [online]. [cit. 6.dubna 2016]
Dostupné z WWW:
http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf

- [9] Poziční dokument platformy pro sociální bydlení. Sociální bydlení.org [online]. [cit. 6. dubna 2016] Dostupné z WWW: http://www.socialnibydeni.org/sites/default/files/publicFiles/SOUBORY/2015/01/20/21-20-53/pozicni_dokument_psb_140917.pdf
- [10] Sociální bydlení á tři stupně podle situace lidí. mpsv.cz [online]. [cit. 6. dubna 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mpsv.cz/cs/20186>
- [11] Zajištění bydlení- Obecní byty. Ochrance.cz [online]. [cit. 14. ledna 2016] Dostupné z WWW: <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/chcete-si-stezovat/zivotni-situace-problemy-a-jejich-reseni/bydleni-zajisteni-bydleni-obecni-byty/>
- [12] Výpis z obchodního rejstříku. RPG Byty s.r.o. Or.justice.cz[online]. [cit. 24. dubna 2016] Dostupné z WWW: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=208878&typ=PLATNY>
- [13] Ohodnocení zaměstnanců OKD. OKD.cz [online]. [cit. 24. dubna 2016] Dostupné z WWW: <http://www.okd.cz/cs/odpovedna-firma/nasi-lide/ohodnoceni-zamestnancu>
- [14] Kauza byty OKD. bytyokd.cz [online]. [cit. 24. dubna 2016] Dostupné z WWW: <http://www.bytyokd.cz/?q=kauza-byty-okd-nejvetsi-financni-kauza-soucasnosti>
- [15] O společnosti CPI. cpibyty.cz [online]. [cit. 26. dubna 2016] Dostupné z WWW: <http://cpibyty.cz/stranka/o-spolecnosti>
- [16] Mapa nájemného nesmí být zaměňována s regulací nájmu. mmr.cz [online]. [cit. 2. května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Medialni-reakce/Mapa-najemneho-nesmi-byt-zamenovana-s-regulaci-naj>
- [17] Cenové mapy. portalobydleni.cz [online]. [cit. 2. května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.portalobydleni.cz/nastroje/cenove-mapy/>

- [18] Cenová mapa. cenovamapa.eu [online]. [cit. 2. května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.cenovamapa.eu/>
- [19] O cenové mapě. cenovamapa.org [online]. [cit. 2. května 2016] Dostupné z WWW: https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=About_2&culture=cze
- [20] Hypotéka a příspěvek na bydlení? Máte nárok?. Socialni-davky-2013.eu [online]. [cit. 5. května 2016] Dostupné z WWW: <http://socialni-davky-2013.eu/hypoteka-a-prispevek-na-bydleni-mate-narok/>
- [21] Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. Mmr.cz [online]. [cit. 5. května 2016] Dostupné z WWW: [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))
- [22] Programy podpory bydlení pro rok 2016. Mmr.cz [online]. [cit. 5. května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016>
- [23] Podprogram regenerace sídlišť. Mmr.cz [online]. [cit. 5. května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016/Podprogram-Regenerace-sidlist>
- [24] Podprogram podporované byty. Mmr.cz [online]. [cit. 5. května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016/Podprogram-Podporovane-byty>
- [25] Podprogram olověné rozvody. Mmr.cz [online]. [cit. 5. května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016/Podprogram-Olovene-rozvody>
- [26] Podprogram bytové domy bez bariér. Mmr.cz [online]. [cit. 5. května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016/Podprogram-Bytove-domy-bez-barier>

[politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2016](#)

- [27] Žadatelé o dotaci. zelenausporam.cz [online]. [cit. 5.května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.novazelenausporam.cz/>
- [28] Zákon o sociálním bydlení. osmd.cz [online]. [cit. 19.května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.osmd.cz/zakon-o-socialnim-bydleni-1404036675.html>
- [29] Nájemní smlouva 2016. Czechpoint101.com [online]. [cit. 5.května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.czechpoint101.com/cs/najemni-smlouva-zdarma-ke-stazeni/>
- [30] Program 600. sfrb.cz [online]. [cit. 19.května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.sfrb.cz/programy/program-600/>
- [31] Program 150. sfrb.cz[online]. [cit. 19.května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.sfrb.cz/programy/program-150/>
- [32] Počet obcí. Czso.cz [online]. [cit. 11.dubna 2016] Dostupné z WWW: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=RSO02&zo=N&z=T&f=TABULKA&verze=-1&nahled=N&sp=N&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7EF_P%7E_S%7E_null_null_&katalog=30829&str=v62&evo=v554 ! VUZEMI97-100H_1&c=v61~2_RP2014MP12DP31

PŘEHLED POUŽITÉ JUDIKATURY

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [2] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

- [3] Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
- [4] Zákon č. 107/2006 Sb. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [5] Zákon o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.
- [6] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 C do 450/2003, ze dne 10. 7. 2003
- [7] Zákon o státní sociální podpoře - č. 117/1995 Sb., právní předpis č. 114/1992 Sb.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 Dotazník

Příloha č. 2 Vzor nájemní smlouvy

Příloha č. 3 Velikostní skupiny obcí - územní srovnání, počet obcí

Příloha č. 1

Dobrý den,

Jmenuji se Karolína Benešová a studuji vysokou školu na Vysokém učení technickém v Brně, fakultě stavební, program stavební inženýrství. Zvolila jsem si obor Management stavebnictví. Nyní navštěvuji poslední čtvrtý ročník bakalářského studia.

V rámci mé bakalářské práce na téma nájemní bydlení, bych ráda provedla vlastní průzkum ohledně cenových poměrů bytů. Chtěla bych Vás požádat o vyplnění mého dotazníku. Tento dotazník je anonymní a bude použit pouze pro účely mé bakalářské práce. Děkuji Vám předem za Vámi poskytnuté informace a za Váš čas a ochotu spolupracovat.

1) Dispozice bytu

- a) 1+KK
- b) 1+1
- c) 2+1
- d) 3+1
- e) Pokud je dispozice bytu jiná prosím dopište

2) Velikost obytné plochy bytu (pouze plochu bytu bez sklepních prostor, balkónů)

- a) 16-50 m²
- b) 51-60 m²
- c) 61-70 m²
- d) 71-80 m²
- e) 81-100 m²
- f) Více než 101 m²

3) Uveďte prosím počet osob žijících v bytě

4) Užíváte byt který je:

- a) Osobní vlastnictví
- b) Nájemní bydlení
- c) Družstevní

5) Nájemní byt je bytem:

- a) Sociální byt
- b) Obecní byt
- c) Byt vlastněný jinou právnickou osobou než obcí (např. firmou)
- d) Byt vlastněný fyzickou osobou
- e) Družstevní byt
- f) Byt služební nebo jiného určení

6) Kolik činí měsíční výše nájemného v Kč bez nákladů služby? (Prosím uveďte buďto interval nákladů, např. od 3500-4000, nebo jen částku):

.....

7) Kolik činí jednotlivé náklady na služby (Prosím uveďte buďto interval nákladů, např. od 3500-4000, nebo jen částku) :

a) Voda, plyn, elektrická energie,

otop.....

b) Náklady na provoz a služby společných prostor (např. společná elektřina na chodbách, úklid)

.....

.....

c) Náklady na údržbu

bytu.....

.....

d) Pojištění.....

.....

e) Poplatky.....

.....

f) Jiné náklady (Prosím uveďte druh nákladu a cenu)

.....

.....

8) Jaké je vybavení ve vašem bytě? (zakroužkujte všechny možnosti, které se ve vašem bytě nacházejí):

a) Ústřední vytápění

b) Koupelna

c) Záchod

d) Balkón

e) Sklep

f) Garáž

g) Výtah

h) Uveďte jiné možnosti, které jsou ve Vašem bytě a zlepšují kvalitu bydlení

.....

.....

9) Sankce za pozdní zaplacení plateb:

a) Nemám sankce

b) Do 10% z platby

c) Nad 10% z platby

d) Jiné sankce prosím

uveďte.....

.....

10) Jak je zajištěno, aby nedocházelo k tepelným ztrátám? (zakroužkujte všechny možnosti, které se ve vašem bytě nacházejí):

- a) Zateplení pláště domu
- b) Zateplení střešního pláště
- c) Okna s nízkou tepelnou propustností (plastová okna)
- d) Odizolování sklepních prostor

Smlouva o nájmu bytu

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

1.

Jméno:

Dat.narození:

Rodné číslo:.....

Adresa:

Email:

Telefonní číslo:.....

(dále jako „Pronajímatel“)

a

2.

Jméno:

Dat.narození:

Rodné číslo:.....

Adresa:

Doklad totožnosti: OP/ŘP/pas

Číslo dokladu totožnosti:.....

Telefonní číslo:.....

Email:.....

(dále jako „Nájemce“)

⁶⁹ Nájemní smlouva 2016 [online]. Czechpoint101.com [cit. 5.května 2016] Dostupné z WWW: <http://www.czechpoint101.com/cs/najemni-smlouva-zdarma-ke-stazeni/>

Článek 1.

Úvodní ustanovení

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

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

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

Článek 2

Účel a předmět smlouvy

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

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

3. Spolu s Nájemcem může Byt užívat i příslušník jeho domácnosti:

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

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

Článek 3

Doba nájmu a skončení nájmu

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

2. Nájem může skončit některým z následujících důvodů:

a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán

b) dohodou obou účastníků

c) výpovědí ze strany Pronajímatele dle § 2288 občanského zákoníku. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.

d) výpovědí ze strany Nájemce. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.

d) výpovědí ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby v případě porušení jakékoliv z povinností Nájemce uvedených v

I. článku 2, odst. 1, 2

II. článku 4, odst. 1-5, odst. 10

III. článku 6, odst. 1, 5, 8, 9, 13, 14,

což se bere za porušení povinností zvlášť závažným způsobem dle této smlouvy. Výpověď ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby je možná také v jiných případech jmenovaných zákonem, jakož i v jiných nespecifikovaných případech porušení povinností zvlášť závažným způsobem.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že ust. § 2285 občanského zákoníku se nepoužije. (*pozn. autora.: tedy že pokud se nepodepíše nová smlouva o nájmu bytu po skončení nájmu, smlouva se automaticky neprodlužuje*)

Článek 4

Cena nájmu a služeb, platební podmínky, peněžní jistota

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

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

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

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

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

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

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

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

Tuto peněžní jistotu uhradil nebo uhradí Nájemce následujícím způsobem:

V hotovosti při předání Bytu

Převodem na účet před předáním Bytu

Jiným způsobem:.....

9. Peněžní jistotu, uvedenou v odst. 8 tohoto článku je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného, záloh na služby, neuhrazeného vyúčtování nebo též na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené na Bytu či jeho vybavení, za níž odpovídá Nájemce, případně i jiných závazků Nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy. Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžní jistoty Pronajímatelem v těchto výše uvedených případech, případně k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžní jistoty při skončení nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu Bytu vyplatí Nájemci výše uvedenou peněžní jistotu, pokud nedojde k jejímu vyčerpání z důvodů uvedených výše, případně bude Nájemci vyplacen příslušný zůstatek peněžní jistoty. Pronajímatel je povinen peněžní jistotu vyúčtovat nejpozději do 30 pracovních dnů po skončení nájmu.

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

Článek 5

Práva a povinnosti Pronajímatele

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

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

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

4. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do Bytu, a pokud není vyklizen, může Pronajímatel, či osoba jím zmocněná, Byt vyklidit a věci náležející Nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko Nájemce. V případě, že si Nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne jejich uskladnění Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně předměty nevalné hodnoty nechat zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči Nájemci má, přičemž zůstatek je povinen Nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit. Nájemce s ustanoveními

v tomto odstavci výslovně souhlasí a prohlašuje, že se nejedná o povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat svým nákladem pouze takové opravy, které nejsou drobné a údržbu, která není běžná, a to pouze v případě, že jejich potřeba bude vyvolána Pronajímatelem nebo kritickým technickým stavem Bytu.

Článek 6

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a zálohy na služby jak je ujednáno výše.
2. Nájemce je povinen udržovat Byt a jeho okolí v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení Bytu, jakož i jiný majetek Pronajímatele či třetích osob nalézající se v Bytu a jeho okolí.
3. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v souladu s předpisem č. 308/2015 Sb., nařízením vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a umožnit Pronajímateli 2 dny předem ohlášenou kontrolu stavu pronajatého Bytu, která se uskuteční v pracovní den a za osobní přítomnosti Nájemce nebo jím zmocněné osoby. V případě nejvyšší nutnosti má Pronajímatel, nebo jím zplnomocněná osoba, možnost vstoupit do Bytu i v nepřítomnosti Nájemce, o čemž jsou ale povinni spravit Nájemce při nejbližší možné příležitosti. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba nenesे odpovědnost za nemožnost zpravení Nájemce v těchto případech nejvyšší nutnosti předem.
4. Nájemce je povinen nést náklady spojené s pravidelnými revizemi a prohlídkami elektroinstalace, plynových zařízení, spalinových cest, tlakových zařízení, a jiných zařízení, podléhajících dle zákona revizím a odborným prohlídkám, dle platných zákonů a předpisů České republiky. Nájemce je dále povinen předložit na požádání doklad a revizní zprávu Pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje užívat Byt a jeho okolí v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým jednáním ostatní uživatele domu a okolí.
6. Nájemce se zavazuje písemně oznamovat Pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby Bytu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za veškerou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. To se netýká oprav spadajících do kategorie běžné údržby a drobných oprav dle odst. 3 tohoto článku, kde se předpokládá, že se Nájemce o danou opravu či údržbu postará i bez nutnosti písemného oznámení Pronajímateli.

7. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v Bytě a jeho okolí způsobil on sám, příslušník jeho domácnosti nebo osoby, kterým vstup do domu, Bytu či na pozemek umožnil. Pokud se tak nestane, bude Pronajímatel oprávněn požadovat od Nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav. Nájemce je dále povinen si své věci pojistit proti případným běžným pojistným událostem jako je krádež, či poškození vodou nebo elektrickým proudem a to v rozsahu běžného pojištění domácnosti.

8. Veškeré stavební úpravy Bytu smí být prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a to odborným způsobem. Riziko takové stavební úpravy je v případě, že tuto úpravu dělá Nájemce nebo jím vybraný subjekt na straně Nájemce.

9. Nájemce může dát třetí osobě Nemovitosti nebo jejich část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Ustanovení § 2274 a 2275 občanského zákoníku se nepoužijí.

10. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Byt vyklidit a předat jej v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce Byt Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Nemovitosti skutečně odevzdá. Současně má Pronajímatel právo na náhradu škody a ušlého zisku.

11. V případě ukončení nájmu formou výpovědi bez výpovědní lhůty ze strany Pronajímatele, je Nájemce povinen vyklizený Byt Pronajímateli předat ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výpovědi bez výpovědní lhůty Nájemci. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného Bytu dle odst. 10 a 11 tohoto článku, bude mít Pronajímatel právo na náhradu ušlého nájmu s příslušenstvím ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení. Tato částka je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 zákona č. 89/2012 Sb.. Tato částka nevyklučuje nárok Pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

12. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli anebo jeho zmocněnci vstup do Bytu, pokud byl o tom spraven minimálně 48 hodin předem a to zejména za účelem prohlídky Bytu při hledání nového Nájemníka či kupce, odhadu Bytu, atd. Pokud Nájemce nemůže být osobně přítomen, Pronajímatel či jeho zmocněnec může do Bytu vstoupit bez Nájemcovy osobní přítomnosti.

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

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

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

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, není-li jejich použití výslovně vyloučeno.
3. Pro doručování dle této smlouvy platí, že pokud si adresát nepřevzme doporučenou zásilku zaslanou na některou z adres uvedených v záhlaví této smlouvy (a v případě Nájemce též na adresu Bytu), považuje se taková zásilka za doručenou uplynutím 10-ti denní lhůty od jejího odeslání.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, po jednom vyhotovení pro každého účastníka této smlouvy.
5. Všechna práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemné dohodě, na základě jejich svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

Přílohy:

- 1) Předávací protokol

V dne

V dne

.....

.....

Pronajímatel

Nájemce

Velikostní skupiny obcí - územní srovnání

Počet obcí

Období:

31.12.2014

	celkem	méně než 200 obyvatel	200 - 499 obyvatel	500 - 999 obyvatel	1 000 - 1 999 obyvatel	2 000 - 4 999 obyvatel	5 000 - 9 999 obyvatel	10 000 - 19 999 obyvatel	20 000 - 49 999 obyvatel	50 000 - 99 999 obyvatel	100 000 a více obyvatel
Česká republika	6 253	1 448	2 006	1 365	747	415	141	69	43	14	5
Hlavní město Praha	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Středočeský kraj	1 145	230	393	274	140	69	19	15	4	1	-
Jihočeský kraj	623	233	201	87	50	31	14	2	4	1	-
Plzeňský kraj	501	171	162	77	48	29	8	4	1	-	1
Karlovarský kraj	132	14	44	32	16	15	4	4	3	-	-
Ústecký kraj	354	46	127	85	43	28	8	10	4	3	-
Liberecký kraj	215	29	64	62	28	17	10	2	2	-	1
Královéhradecký kraj	448	100	174	95	36	21	14	5	2	1	-
Pardubický kraj	451	104	176	92	44	18	8	7	1	1	-
Kraj Vysočina	704	339	201	98	35	14	9	4	3	1	-
Jihomoravský kraj	673	111	191	182	104	62	13	4	5	-	1
Olomoucký kraj	399	42	128	109	74	33	4	5	3	1	-
Zlínský kraj	307	17	86	96	54	34	11	4	4	1	-
Moravskoslezský kraj	300	12	59	76	75	44	19	3	7	4	1

Kód: RSO02/10

Zdroj:

[Český statistický úřad](#)
[Veřejná databáze](#)

[Podmínky
užívání dat
ČSÚ](#)

vygenerováno
11.04.2016 11:30

⁷⁰ Počet obcí [online]. Czso.cz [cit. 11.dubna 2016] Dostupné z WWW:
https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_af=VYSTUP-objekt&pvo=RSO02&zo=N&z=T&f=TABULKA&verze=-1&nahled=N&sp=N&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7EF_P%7E_S%7E_null_null_&katalog=30829&str=v62&evo=v554_!_VUZEMI97-100H_1&c=v61~2__RP2014MP12DP31