



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

NÁJEMNÉ BYTŮ V HODONÍNĚ A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ

APARTMENT RENTS IN HODONÍN AND THE FACTORS AFFECTING THEM

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. ŽANETA CUPALOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ARCH. EVA UHLOVÁ

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Žaneta Cupalová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Nájemné bytů v Hodoníně a faktory, které je ovlivňují

v anglickém jazyce:

Apartment Rents in Hodonín and the Factors Affecting Them

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu v Hodoníně, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce by měla dvě části, textovou a grafickou. V grafické části by byly v měřítku katastrální mapy vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného (tj. čtyři ceny v jedné oblasti: pro byt 1+1, 2+1, 3+1 a větší).

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách města Hodonín. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle vybavení a velikosti bytu.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. 1.vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2010. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.


Inzerce a informace z realitních kanceláří.

Vedoucí diplomové práce: Ing. arch. Eva Uhlová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 9.10.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce řeší současnou situaci trhu s nájemním bydlením města Hodonín. Je zaměřena na faktory, které výši nájemného ovlivňují a jak se jejich vlivem cena mění. Popisuje historický vývoj bydlení na našem území i obecně pohlíží na nájemní bydlení a věnuje se především řešené lokalitě. Porovnává výši obvyklého nájemného bytů z dat získaných průzkumem trhu a posuzuje změny jeho výše pro byty kategorie 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk, 4+1 a 4+kk. Zpracováním dat jsou vytvořeny přehledy pronajímaných bytů, jejich shrnutí do tabulek a grafické i textové vyhodnocení. Pro jednotlivé kategorie bytů jsou vytvořeny mapy s vyznačením míst se stejnou výší nájemného.

Abstract

This master's thesis concerns in contemporary trade situation of flat and house rental in the city of Hodonín. It is focused on those factors that influence the amount of demanded rent and how the price gets changed due to their influence. It describes the historical development of housing in our area. Also, it considers flat and house rental in general and pays attention mainly to the mentioned area. It compares the amount of a usual flat rent of flats from the data collected in a market research and judges changes of its amount of flats type 1+1 and 1+kk, 2+1 and 2+kk, 3+1 and 3+kk, 4+1 and 4+kk. By data processing, overviews of rented flats and their summarization into charts and graphical as well as textual evaluation are set up. Maps marked with areas with the same rents are created for particular flat categories.

Klíčová slova

Nájem, obvyklé nájemné, byt, bytový fond, trh s byty, bytová politika

Keywords

Lease, usual rent, flat, housing stock, housing market, housing policy

Bibliografická citace

CUPALOVÁ, Ž. *Nájemné bytů v Hodoníně a faktory, které je ovlivňují*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 111 s. Vedoucí diplomové práce
Ing. arch. Eva Uhlová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 28. 5. 2014

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí práce paní Ing. arch. Evě Uhlové za čas, který mi věnovala a za poskytnuté cenné rady a odborné vedení při zpracování této diplomové práce. Poděkování také patří všem, co věnovali svůj čas k vyplnění dotazníků a především rodině a partnerovi za pochopení a velkou podporu při studiu.

OBSAH

ÚVOD.....	10
1 HISTORICKÝ VÝVOJ BYDLENÍ.....	11
1.1 Situace v 19. století do roku 1918	11
1.2 Československo v období 1919 až 1948	12
1.3 Bytová situace od roku 1948	13
2 VYMEZENÍ POJMŮ	16
2.1 Bytový dům	16
2.2 Byt	16
2.2.1 Rozestavěný byt.....	17
2.2.2 Dispozice bytu	17
2.2.3 Podlahová plocha bytu	18
2.3 Jednotka.....	19
2.4 Příslušenství.....	19
2.5 Součást.....	19
2.6 Společné části domu	20
3 VYBRANÁ LOKALITA	21
3.1 Historie města Hodonín.....	21
3.2 Obecné informace.....	23
3.3 Dnešní město Hodonín	26
3.4 Vývoj města z pohledu výstavby.....	27
4 NÁJEMNÍ BYDLENÍ	33
4.1 Práva a povinnosti smluvních stran	34
4.2 Tvorba výše nájemného.....	36
4.3 Druhy nájemného	38
4.3.1 Ekonomické nájemné	38
4.3.2 Nákladové nájemné.....	38
4.3.3 Nájemné obvyklé.....	38
4.4 Způsoby zjištění.....	39

4.5	Faktory ovlivňující bydlení	39
4.5.1	<i>Vliv faktorů na poptávku po bydlení.....</i>	39
4.5.2	<i>Vliv faktorů na nabídku bydlení.....</i>	40
4.5.3	<i>Vliv faktorů na výši nájemného bytu</i>	42
4.6	Sektory bydlení.....	43
4.6.1	<i>Vlastnické bydlení.....</i>	43
4.6.2	<i>Družstevní bydlení.....</i>	44
4.6.3	<i>Nájemní bydlení.....</i>	45
4.6.4	<i>Zastoupení bytů podle právního důvodu jejich užívání.....</i>	45
5	PŘEHLED PRONAJÍMANÝCH BYTŮ	47
5.1	Pronájmy bytů kategorie 1+1, 1+kk	48
5.2	Pronájmy bytů kategorie 2+1, 2+kk	61
5.3	Pronájmy bytů kategorie 3+1, 3+kk	76
5.4	Pronájmy bytů kategorie 4+1, 4+kk	89
5.5	Zhodnocení	93
	ZÁVĚR.....	96
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	97
	SEZNAM OBRÁZKŮ	99
	SEZNAM TABULEK	99
	SEZNAM GRAFŮ	100
	SEZNAM PŘÍLOH	100

ÚVOD

Říká se, že rodina a domov jsou základem člověka. S hledáním vhodného a dostupného bydlení se tedy potýká v průběhu života téměř každý člověk - všichni jsme, či budeme, jednou postaveni před problémy spojené se samostatným bydlením. Výběr je omezen především finančními zdroji, a proto se často rozmýšlíme, zda volit vlastní bydlení či bydlení v nájmu. Je tedy důležité se touto tematikou zabírat a dostat povědomí o tom, jak se nájemné odvíjí a jak je ovlivňováno jednotlivými faktory, mezi které patří například lokalita, ve které se nachází, velikost bytu a také jeho vybavení. Problém spadá do oboru realitního inženýrství pod oblast zprostředkování prodeje a pronájmu.

Výši nájemného a samotnými faktory se zabývám v mé diplomové práci, kdy na základě průzkumu trhu zjišťuji, jak se v jednotlivých lokalitách města Hodonín pohybuje výše obvyklého nájemného a jeho změna podle, již zmíněné, velikosti bytu a jeho vybavení, což je cílem této práce. Informace, zde získané, mohou být užitečné pro potenciální zájemce o bydlení v této lokalitě.

V práci jsou tedy uvedeny teoretické informace od vývoje bydlení v naší zemi, přes vymezení jednotlivých pojmů, bližší seznámení se s řešenou lokalitou až po podrobnější pohled na nájemní bydlení. V části praktické je uveden přehled pronajímaných bytů v Hodoníně získaných především z dotazníků, jejichž ukázkou uvádím v příloze, a to včetně jejich rozboru a celkového zhodnocení. Dále jsou v mapách vždy samostatně vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného pro kategorie bytů 1+1 s 1+kk, 2+1 s 2+kk, 3+1 s 3+kk a 4+1 s 4+kk.

1 HISTORICKÝ VÝVOJ BYDLENÍ

Bydlení bylo, je a bude stále důležité pro sociální, ekonomický i kulturní život společnosti. Pohled do historie nám umožňují různé databáze, statistiky a evidence, které byli v průběhu let vytvářeny. Takovou základní statistikou je sčítání lidí, domů a bytů probíhající vždy za určité období (10 let), ale také přehled o vydaných stavebních povoleních, statistika stavebních prací a podobně. Tyto údaje nabízí pohled, nejen na některé charakteristiky obyvatelstva, ale také na mnoho informací o domovním a bytovém fondu včetně úrovně bydlení (zkoumána např. vybavenost). Údaje jsou shromažďovány vždy k určitému datu podle zákona vymezených pravidel, čímž je nám umožněno sledovat a analyzovat vývoj jednotlivých charakteristik. [1]

Kde lze nalézt určité informace je nám již známo a nyní se zmíním o historickém vývoji samotného bydlení. Tato tematika je velmi rozsáhlá a proto uvedu pouze velice stručný přehled pro představu o vývoji bydlení a bytové politiky na našem území.

1.1 SITUACE V 19. STOLETÍ DO ROKU 1918

Během 19. století se začal projevovat nedostatek bytů pro chudší skupiny obyvatel, kterými byli dělníci, drobní řemeslníci a nejnižší úředníci, což bylo označováno jako „bytový problém“ či „bytová otázka“. Tato situace souvisela s průmyslovou revolucí, s uvolněním feudálních vztahů, s migrací za prací do měst z venkova a vzniku průmyslových center. Docházelo tedy k prudkému zvýšení poptávky po levných bytech a tím pádem ke zvyšování nájemného. Investice do bydlení pro domácnosti s nízkými příjmy nebyla pro nikoho lukrativní a také zde bylo velké riziko neplacení nájemného, a proto se tyto skupiny obyvatel zabydlovaly na perifériích a v odlehlých čtvrtích města. Byty ve kterých žili, byli hygienicky nevyhovující a většinou přeplněné, což mělo za následek zdravotní obtíže těchto lidí. Proto se začala akceptovat určitá úloha státu v tzv. bytové péči. [1]

V Československu byla vydána v roce 1852 první právní norma, která vedla kolem roku 1860 k zakládání svépomocných bytových družstev, která ale neměla příliš dobré výsledky. Proto se vzorem stalo Německo a to v oblasti věnované životním a bytovým podmínkám nemajetných domácností, a jejich doporučení byla postupně užívána v praxi. Některé průmyslové podniky začaly po roce 1890 stavět firemní byty a v roce 1892 byla legislativně zakotvena nepřímá podpora výstavby dělnických bytů formou daňového zvýhodnění, tedy osvobození od domovní daně pro domy s byty menšími jak 75 m² na 24 let.

Norma byla nahrazena zákonem č. 144/1902 ř. z., který od domovní daně osvobodil dostavěné domy s byty do 80 m² a také byla, omezením ročního výnosu z investovaného kapitálu na maximálně pět procent, usměrňována výše nájemného v těchto bytech.

Politika rakouské monarchie se pomocí nemajetným domácnostem nezabývala. Až v roce 1908 se „péče o bydlení“ stala institucí ministerstva veřejných prací – zřízen na základě zákona č. 123/1908 ř. z., odbor bytové péče. Do první světové války byla otázka nedostatku bytů spíše kvalitativního rázu a byty pro nemajetné obyvatelstvo byly řešeny novou výstavbou domů se standardními byty.

Během světové války nová bytová výstavba prudce klesla, poptávka po bytech (v průmyslových centrech) se zvyšovala pouze s ohledem na zvýšenou poptávku po pracovních silách pro válečnou výrobu, zvyšovalo se nájemné a rostl tedy počet neodůvodněných výpovědí nájemních smluv. Vše vedlo k nucenému opatření bytové péče, tedy od legislativní úpravy podpory výstavby obytných domů k ochraně nájemníků prostřednictvím regulace nájemného. Regulace nájemného se řídila nařízením č. 34/1917 ř. z., pro obce ve kterých bylo nájemné mimořádně navýšeno v průběhu války a také všeobecně platným nařízením č. 21/1918 ř. z. [1]

1.2 ČESKOSLOVENSKO V OBDOBÍ 1919 AŽ 1948

V dalším období po první světové válce a to 1919–1924 docházelo k prudkým národohospodářským výkyvům a později téměř ke stabilizaci. V tomto období opatření bytové politiky bylo zaměřeno na regulaci trhu s byty, ochranu nájemníků a podporu bytové výstavby.

V letech 1925–1929 probíhal hospodářský vývoj stabilněji a pomalu docházelo ke snižování počtu nedostatku bytů.

Následující období 1930–1938 bylo významně ovlivněno hospodářskou krizí, která měla za následek snížení kvality bydlení a tím spojené poruchy v bytovém hospodářství – činnost stavebníků. Také díky poklesu důchodové hladiny byla navýšena poptávka po menších a levnějších bytech a velké byty byly prázdné, což mělo negativní vliv na bytová družstva a obce, a proto bylo vydáno vládní nařízení umožňující snížení nájemného v domech, které nebyly budovány s finanční podporou státu. [1]

V období druhé světové války 1939–1945 vzhledem k válečným událostem opět došlo k novému nárůstu kvantitativního nedostatku bytů a veřejně podporované stavební činnosti

byly omezovány až následně zastaveny. Celé české hospodářství bylo rozvráceno a přeuspořádáno, průmysl byl převeden na zbrojní výrobu a opatření bytové péče se také dostala do krize. Stoupla, kvůli obavám ze znehodnocení měny, poptávka po nemovitostech a tím jejich prodej, ale také i cena. Nájemné si zachovávalo přibližně stejnou úroveň.

Od roku 1946 byl realizován dvouletý plán obnovy hospodářství a tím pádem docházelo k obnově válkou zničeného bytového fondu a k nové bytové výstavbě podporované státem. [1]

1.3 BYTOVÁ SITUACE OD ROKU 1948

V nedemokratickém státě bylo stále politicky důležité zajistit bydlení pro domácnosti. Bytová politika obsahovala zásady vedoucí k přidělování bytů především rodinám s dětmi a to s nízkým nájemným, odpovídajícím nákladům na bydlení a částečně dotována ze státního rozpočtu. Stát měl tedy povinnost se o bydlení postarat a vycházelo se z určitého předpokladu a to, že růst nákladů na výstavbu, údržba a správa bytů by se neměl přenášet do výdajů domácností – hlavně do zvyšování nájemného. Bytové hospodářství se rychle dostávalo do ztrát, a proto byla výstavba bytů převáděna i na podnikovou sféru – výstavba podnikových bytů. Bytový problém musel být postupně řešen i s finanční účastí obyvatelstva a to obnovou a rozvojem družstevní výstavby bytů.

Byl uplatňován administrativně direktivní model řízení národního hospodářství, kdy součástí centrálního plánu stavebnictví, s prioritou rozvoje průmyslu, byla také bytová výstavba tak, aby nedocházelo k nedostatku bytů a byla zachována sociální stabilita.

Roku 1948 bylo legislativně upraveno hospodaření s bytovým fondem – sledován především počet členů domácnosti v souvislosti s velikostí bytů. Později byla tendence výstavby panelové a průmyslově prováděné a to formou železobetonové prefabrikace, což mělo umožnit rychlé a levné bydlení. Výsledkem v mnoha městech a obcích byly bytové soubory – jednotvárná panelová sídliště. Dosavadní zástavba tím byla urbanisticky narušena. Nejprve měly domy pouze několik podlaží, ale postupně se zvyšovaly a zvětšovaly a to mělo negativní dopad na dobrý pocit z bydlení a také často docházelo k nahrazení domů v centru města těmito vysokopodlažními panelovými domy. Počet postavených bytů byl stále nedostačující, tudíž i přes zlevněnou výstavbu nebyla původní myšlenka naplněna. Bylo to způsobeno neomezenou poptávkou po bytech při tehdy zvoleném způsobu stanovení jednotné ceny nájemního bydlení na celém území státu. [1]

Kvalita nových bytů a panelové výstavby jako takové byla velmi nízká a také byla nevhodně řešena doprava, což obyvatelstvo žijící na sídlištích izolovalo od okolí, protože také navíc nebylo dostatečných finančních zdrojů na výstavbu občanské vybavenosti těchto sídlišť.

Na konci padesátých let byla provedena úsporná opatření nejen v oblasti bydlení, protože provoz bytového hospodářství byl ztrátový – státní a podnikové prostředky byly odčerpány, již zmíněnou, novou bytovou výstavbou. Vyskytly se i další problémy a to nedostatek stavebních kapacit a materiálů a také rostla poptávka především ve velkých městech a to hlavně v Praze, avšak byty byly stavěny zejména v severomoravském a severočeském regionu. [1]

Nedostatečné využívání bytového fondu začalo být od 70. let výrazně sledováno. Situace nastala především z důvodu soustředěnosti obyvatelstva do měst, kde nastal zcela opačný stav a to bytová nedostatečnost.

V letech 1971–1975 bylo dokončeno 614 tisíc bytů, zvýšila se jejich vybavenost a více než 90 % nových bytů tvořily byty I. kategorie. Byty začaly být budovány s možností pozdější modernizace a vznikala na těchto sídlištích zařízení občanské vybavenosti např. jesle, školy a školky. V 80. letech stále více než pětinu tvořily byty III. a IV. kategorie, čímž vznikla snaha o zvýšení podílu vícepokojových bytů tak, aby na jednu osobu připadla jedna obytná místnost – řešeno modernizací a rekonstrukcí obzvláště starých bytů.

Stále existoval velký počet lidí bez vlastního bytu (mladé rodiny a důchodci) – neuspokojená poptávka po bydlení způsobena především nekonečností poptávky po lepších bytových podmínkách. Prohlubovaly se rozdíly ve výdajích podle vlastnických forem bydlení, protože se stát snažil udržovat nízké nájemné. Již roku 1964 bylo sjednoceno nájemné ve všech domech vyjma družstevních. Bytů státních zneužívaly domácnosti s nadprůměrnými příjmy, které by si mohly dovolit jiné formy bydlení, protože náklady na bydlení v bytech prostřednictvím státního rozpočtu byly přerozdělovány tak, že uživatelé státních bytů získávali větší podíl veřejné spotřeby než vlastníci družstevních bytů nebo bytů v osobním vlastnictví (resp. vlastníci rodinných domků). Uvedený způsob přerozdělování byl velice neefektivní, a proto bylo třeba více zapojit občany do financování bydlení, což mělo za následek nahrazení státní výstavby výstavbou družstevní. [1]

V roce 1978 byla schválena novela zákona č. 52/1966 Sb., kterou byl zákon č. 30/1978 Sb., o osobním vlastnictví bytů, který umožňoval občanům (domácnostem) získat do vlastnictví státní byty od obcí nebo byty nové bytové výstavby přidělené národnímu

výboru. Vzhledem k nedemokratickým poměrům a korupčnímu prostředí bytových odborů národních výborů se k těmto bytům dostala pouze úzká skupina občanů.

Vzhledem ke všem skutečnostem se uvažovalo o variantách tzv. ekonomického nájemného, které by zahrnovalo úhradu za užívání bytů, včetně všech nákladů týkajících se provozu a správy bytu. I přesto v 80. letech tvořila úhrada za užívání komunálních bytů (ve správě národních výborů) v ČSR 50,4 % na údržbu a opravy a 26,2 % celkových nákladů podniků bytového hospodářství – to bylo průměrně 6 až 8,5 % příjmů jednotlivých skupin obyvatelstva. Nebylo možné vyžadovat, aby domácnosti s vyššími příjmy bydlely ve větších a kvalitnějších bytech a naopak domácnosti s menšími příjmy v bytech menších a méně kvalitních.

Počátkem 90. let vzhledem ke změnám financování bytové výstavby v České republice bylo zavedeno stavební spoření. Kromě nové výstavby je třeba dbát o stávající bytový fond a to formou údržby i modernizací. Úvěry tedy připadají na koupi starších bytů, domků nebo na pořízení družstevního bytu, ale také na rekonstrukce domů, bytů ve vlastnictví soukromém i bytů družstevních a nájemních. Rozpočet Státního fondu rozvoje bydlení je omezený a počet půjček tím pádem limitovaný. Stále bylo zapotřebí oprav a obnov sídlišť a proto Ministerstvo místního rozvoje ČR zavedlo v roce 2000 program podpory financování oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových bytových domů formou dotace úroků. [1]

2 VYMEZENÍ POJMŮ

Vzhledem k tomu, že jsou ve výše uvedeném textu použity určité pojmy pro řešenou tematiku důležité a budou i nadále uplatněny, uvádím zde jejich definice včetně dalších pojmů, do této chvíle nezmíněných. Záměrně zde nejsou uvedeny pojmy, které jsou blíže specifikovány dále v dokumentu, a tudíž by se opakovaly – např. vlastnictví, nájem, cenová mapa nájemného, cena obvyklá a další.

2.1 BYTOVÝ DŮM

Stavbou pro bydlení se vyjma rodinného domu, blíže ve vyhlášce specifikovaného, rozumí také: „*bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena*“. Definice vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. [§ 2 odst. a), 2]

2.2 BYT

Pojem je vymezen ve vyhlášce č. 20/2012 Sb. (kterou se mění vyhláška č. 268/2009 Sb.), o technických požadavcích na stavby a také byl definován v zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., který byl zrušen 1. 1. 2014 vydáním nového zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a byl také platný pouze pro tento zákon. Definice bytu podle zmíněného občanského zákoníku je také uvedena dále v textu pod definicí z vyhlášky o technických požadavcích na stavby. V již zrušeném občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. definice bytu neexistovala.

„Bytem se rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“ [§ 3 odst. g), 3]

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“ [§ 2236 odst. 1, 4]

Aby pojem byt byl dostatečně pochopen, jsou zde vysvětleny i pojmy, které definice obsahuje a to podle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj o technických požadavcích na stavby. Jedná se o pojmy místnost a obytná místnost.

„Místností se rozumí prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.“ [§ 3 odst. h), 3]

„Obytnou místností se rozumí část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“ [§ 3 odst. i), 3]

Bytem nemůže být tedy nebytový prostor, nemovitost či část nemovitosti určená k rekreaci, jak vyplývá z výše uvedené definice, protože není splněna podmínka trvalého užívání. Za byt je pokládána také nemovitost pouze, existuje-li pravomocné kolaudační rozhodnutí, které tuto nemovitost jako byt definuje. Podle uvedeného popisu jde tedy o prostor, který lze uzamknout.

Pro účely výpočtu podlahové plochy je „byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.“ [§ 2, 5]

2.2.1 Rozestavěný byt

Nový občanský zákoník, kterým je zmíněný zákon o vlastnictví bytů zrušen, pojem rozestavěný byt či jednotka nezná. Pouze v pododdíle 2 zmiňuje jako vznik jednotky § 1163 týkající se výstavby a to ve znění: *„Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.“ [§ 1163, 4]*

2.2.2 Dispozice bytu

Protože dispozice bytu nejsou v zákonech blíže specifikovány a často bývají nesprávně použity, uvádím pro představu základní přehled označení dispozic bytů.

- **Garsoniéra** – malý byt tvořený zpravidla jednou obytnou místností s příslušenstvím, jde o byt bez oddělené kuchyně – 1+0 nebo 1+kk
- **1+0** – 1 pokoj + sociální zařízení (bez kuchyně a kuchyňského koutu)
- **1+kk** – 1 pokoj, ve kterém se nachází i kuchyňský kout
- **1+1** – 1 pokoj + kuchyně oddělená stěnou

- **2+kk** – 2 pokoje a v jednom z nich je kuchyňský kout
- **2+1** – 2 pokoje + kuchyně oddělená stěnou
- **3+kk** – 3 pokoje a v jednom z nich je kuchyňský kout
- **3+1** – 3 pokoje + kuchyně oddělená stěnou
- ...další dispozice pokračují analogicky podle předchozího popisu
- **atypické uspořádání** – dispozice, která předešlými způsoby nelze popsat.

Zkratky výše použité tedy znamenají:

- +kk** – kuchyňský kout – kuchyně umístěná v některé z místností či pokojů a není oddělená stěnou
- +1** – samostatná kuchyně – nenachází se v žádném z obytných pokojů ani místností a je oddělena stěnou – samostatná místnost
- 2+1** – první číslo v označení, číslo 2, znamená počet pokojů (místností) v bytě [16]

2.2.3 Podlahová plocha bytu

V příloze č. 1 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., je podlahová plocha definována takto: „*Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky).*“ [příl. č. 1 odst. 4 (1); 6]

Do celkové podlahové plochy bytů se také započte podlahová plocha arkýřů a lodžii, výklenků (šířky min. 1,2 m, hloubky min. 0,3 m, výšky více než 2 m a větší než 0,36 m²), místností se zkoseným stropem (světlá výška menší než 2 m), komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi a schodišťový prostor. [příl. č. 1 odst. 4 (2); 6]

Dále se také započítá plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem, takovými plochami jsou terasa, balkón a pavlače, nezasklené lodžie a sklepní kóje či vymezené půdní prostory. [příl. č. 1 odst. 4 (3); 6]

Opakem je plocha okenních a dveřních ústupků, které se do podlahové plochy nezapočítávají. [příl. č. 1 odst. 4 (5); 6]

Bytovou jednotkou je tedy byt (uvedeno u definice jednotky), jehož podlahová plocha je, tentokrát podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tvořena půdorysnou plochou všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce a je dále vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu. [§ 3 odst. 1; 5]

2.3 JEDNOTKA

Definice byla uvedena v již zrušeném zákoně č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů. Dnes se objevuje ve výše zmíněném občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. (s účinností od 1. ledna 2014), kdy tento pojem nově obsahuje, na rozdíl od předchozího občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a to ve znění textu níže uvedeného.

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“
[§ 1159; 4]

Jednotka je tedy byt, ale i podíl na společných částech domu a pozemku. Pozemku, ale pouze v případě, že je dům i pozemek ve vlastnictví stejného majitele. V opačném případě je jednotkou pouze byt a podíl na společných částech domu, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

2.4 PŘÍSLUŠENSTVÍ

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“
Příslušenstvím tedy může být sklep, WC mimo byt, půda, neobytné haly, kuchyně, komory, spíž a další. [§ 510 odst. 1; 4]

2.5 SOUČÁST

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ [§ 505; 4] V případě bytu se tedy jedná například

o topení, podlahovou krytinu, okna, dveře, vnitřní instalace a tvoří s bytem jeden celek, který je nedělitelný.

Vhodné je také se zmínit o vybavení bytu, kterým je například nábytek či osvětlení, které ale nemusí být vždy automaticky k dispozici, v souvislosti s nájmem.

2.6 SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU

Společnými částmi nemovité věci jsou, alespoň ty části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, podle definice občanského zákoníku: „*Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*“ [§ 1160 odst. 1 a 2; 4]

Výčet těchto společných částí domu lze nalézt v nařízení vlády č. 366/2013 Sb. v § 5 a § 6, kterými jsou například vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů, balkony, lodžie, terasy, výtahy ve společných částech, půdy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu, bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, podlahy jsou také společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin, přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, rozvody plynu až k uzávěru pro byt, systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu a další, které není zapotřebí dále jmenovat protože se nejedná o stěžejní náplň této práce. [§ 5 odst. 1 a) až j), 2, 3 a § 6 odst. a) až i); 5]

3 VYBRANÁ LOKALITA

3.1 HISTORIE MĚSTA HODONÍN

Obr. 1: Znak města Hodonín



Přítomnost člověka je doložena archeologicky již v pozdní době kamenné, osídlení souviselo s brodem přes řeku Moravu. Mezi rameny řeky stál strážní hrad (hrad Hodonín) již ve 2. polovině 11. století a první písemná zmínka o této pevnosti střežící cestu z Čech do Uher pochází z roku 1073. Původní slovanská osada se rozrostla na město, do kterého královna Konstancie povolala německé osadníky a udělila základní

Zdroj: Oficiální stránky privilegia a to v roce 1228.

města Hodonín, <http://www.hodonin.eu/>

Od 15. století Hodonín doplácel na polohu na hranici českého státu a Uher, protože tudy procházela většina ničivých nájezdů Uhrů. Za husitských válek byl v rukách šlechty. Za války třicetileté jej vypálila švédská vojska a město kleslo ze zeměpanského majetku do poddanského. Hodonín ničili Turci, Prusové i Rakušané a v roce 1866 zde napáchalo velkou škodu pruské okupační vojsko, kdy škoda byla tehdy vyčíslena na 115 000 zlatých. Na 200 obětí si vyžádala epidemie cholery. V letech 1805 a 1809 pobýval na hodonínském zámku dokonce i Napoleon. Za 2. světové války v roce 1944 město těžce poškodil nálet. V roce 1945 také město čelilo přechodu fronty a 12. dubna 1945 bylo osvobozeno.

Až do r. 1919 patřil Hodonín Habsburkům, kteří se zde starali i o zavedení průmyslu. Po třicetileté válce se nejprve rozvíjel cechovní systém – řemeslníci obsáhli 25 řemesel. Dařilo se zemědělství a chovu ryb. K prosperitě města přispělo vybudování železničních tratí – v roce 1841 zahájila provoz Severní Ferdinandova dráha, v roce 1891 trať Hodonín – Holíč a v roce 1897 Hodonín – Zaječí. V roce 1762 vznikla textilní manufaktura v objektu hodonínského zámku – základ prvního velkého průmyslového podniku ve městě. Od poloviny 19. století byly zakládány další průmyslové podniky – sladovna, dva cukrovary, cihelny (Redlichova byla v r. 1911 největší ve střední Evropě), slévárna, koželužna, závod na překližky a dýhy, mlékárna, konzervárna ovoce a ryb, čokoládovna. Dařilo se využít i nerostné bohatství – postupně byla zahájena těžba lignitu, nafty a zemního plynu. Po druhé světové válce byla většina podniků zmodernizována, v roce 1953 přibyla elektrárna na spalování lignitu, dále vodní elektrárna a masokombinát. [7]

Významnou kulturní událostí byl vznik české matiční reálky v roce 1894. V roce 1902 se ve městě konala první velká výstava moravských a slovenských umělců, kterou navštívil také slavný francouzský sochař A. Rodin. Sdružení výtvarných umělců moravských, jako protiváha pražskému i brněnskému kulturnímu světu v Hodoníně, působilo v letech 1907–1959 - velké zaměření na folklór, měli tendence k panslavismu a úzké moravsko – slovenské styky. Za vedení J. Úprky patřili k prvním členům i mj. malíři B. Jaroněk, A. Kalvoda, J. Obrovský, sochař F. Úprka, později se zapojil malíř J. Jambor a další umělci.

Objevení jodobromových pramenů s vysokým obsahem jodových solí s poměrně nízkou mineralizací dalo podnět ke vzniku lázní, jež byly otevřeny v roce 1979. Nyní jsou zde léčeny funkční poruchy kloubů po zánětech, bolestivé stavy a degenerativní onemocnění kloubů a páteře, poúrazové a pooperační stavy, Bechtěreova nemoc aj. [7]

*Obr. 2: Pomník
T. G. Masaryka v Hodoníně*

V Hodoníně se narodila nebo tu žila řada významných lidí např. spisovatelé G. Preissová, J. Mahen, I. Olbracht, H. Malířová, hokejista V. Nedomanský aj., z nichž největší osobností byl první prezident Československé republiky Tomáš Garrigue Masaryk (1850–1937). Tuto vynikající osobnost je možno si přiblížit v Masarykově muzeu. Během roku se tady také konají nejrůznější kulturní akce. Masaryka připomíná i socha od Aloise Bučánka, poprvé odhalena v září 1937, která byla třikrát odstraněna, a přitom byly zničeny původní reliéfy. Od 7. března 1990 je možné ji vidět na náměstí 17. listopadu. [7]



Zdroj: Vlastní fotografie

Dominantní památkou je secesní radnice z let 1903–1904. Dílo vídeňského architekta Arnošta Gotthilfa stojí na náměstí T. G. Masaryka. Na průčelí je královna Konstancie Uherská, sedící na trůně. V horní části anděl držící v rukou štít se šestilistou růží - nynější městský znak. Naproti tomuto objektu se tyčí původně gotický kostel sv. Vavřince z 1. poloviny 13. stol., který byl přebudován v letech 1780–1786. Ve věži je zvon z roku 1640, v podvěží byla v roce 1853 zřízena kaple Božího hrobu. Při opravách věže byla roku 1745 objevena truhla s městskými privilegii. Před kostelem jsou sochy sv. Jana Nepomuckého z roku 1714 a sv. Šebestiána z roku 1713. Morový sloup pochází z roku 1716. V sadech u Tyršovy ulice v bývalé hřbitovní kapli sv. Kříže z roku 1720 je dnes Galerie Kaplička. Za napoleonských válek využívali vojáci objekt jako sklad materiálu. V západní části města

u Velkomoravské ulice býval židovský hřbitov, založený zřejmě v 1. čtvrtině 17. stol. Naposledy se tu pohřbívalo v r. 1941, v letech 1974–1975 byl areál upraven na park, ale původní účel připomínají náhrobní kameny a památník. Ostatní historické náhrobky byly přeneseny na nový židovský hřbitov v areálu městského hřbitova, jenž byl zřízen již v letech 1899–1901. V roce 1980 byla postavena smuteční obřadní síň, před kterou je sousoší Oběti od J. Pelikána z roku 1921 (původně náhrobek prvního českého hodonínského starosty E. Krajíčka). V letech 1911–1913 byl podle návrhu A. Blažka vybudován Dům umělců, zdobený v průčelí velkým sousoším Věděním k dokonalosti a Uměním k životu od J. Pelikána. Dnes slouží objekt jako Galerie výtvarného umění. Ve městě je řada zajímavých plastik. K nejhezčím patří barokní sousoší sv. Anny, socha sv. Vendelína a sv. Rochaa dále na náměstí 17. listopadu pomník J. Mánese od J. Obrovského, na Národní třídě pomník generální stávký, dílo V. Košťolova z roku 1965.

Název města se tak jako město samotné v průběhu let vyvíjel. Nejdříve byl odvozen od osobního jména Hodona, staročesky Godona, od slovanského kmene God - doba - lid Hodonův. Německý název Göding vychází z původního Godonin, což dokazuje původní slovanské osídlení. Poprvé je název uveden ve falzu z 12. století k roku 1046. V listině z roku 1169 se však už setkáváme s castellanus de Godonin. K roku 1220 je již doložena forma Hodonín. [7]

3.2 OBECNÉ INFORMACE

Základní údaje:

- Kraj: Jihomoravský
- Okres: Hodonín (18 katastrálních území)
- Obec: Hodonín
- Počet obyvatel: 24 993 (k 1. 1. 2014)
- Rozloha: 63,45 km²
- Hustota obyvatel: 395 ob./km², průměrný věk: 42,2 let
- Geografická poloha:
 - 48°51'30" severní zeměpisné šířky, 17°10' východní zeměpisné délky
 - při řece Moravě na rozhraní ČR a SR v jižní části Dolnomoravského úvalu
- Nadmořská výška:
 - 167 m. n. m., povrch se sklání směrem k jihu a jihovýchodu – relativní
 - výškový rozdíl cca 30 m [17], [18]

Obr. 3: Administrativní rozdělení okresu Hodonín



Zdroj: Vlastní zpracování mapy, Okres Hodonín, <http://www.czso.cz/>

Další informace:

- **hydrologie:**

- Velmi řídká říční síť – hlavní vodní tok řeka Morava při okrajových částech města, která zároveň tvoří hranici mezi ČR a SR. Nad jezem s malou vodní elektrárnou a loděnicí se odpojuje rameno, které protéká jižní částí města a zásobuje vodou velkou vodní elektrárnu - Stará Morava (regulována). [7]
- Z rybníků patří k významnějším dvě soustavy na řece Kyjovce mezi Dubňany a Hodonínem – rybníky Mutěnické a Hodonínské, oddělené pouze hrázemi. Největším je rybník Jarohněvický (72 ha), Sválkovský (11 ha), Zbrodský (14 ha). Hodonínskými rybníky, které tvoří soustavu 8 vodních ploch, jsou Bojanovický (20 ha), Novodvorský (21 ha), Dvorský (28 ha), Písečný (32 ha), Komárovský (19 ha), Lužický (28 ha), Výtopa (11 ha) a Nad sádkami (9 ha). [8]

- **klima:**

- Teplá oblast – průměrná roční teplota 9,5 °C; Hodonín se nachází z hlediska teploty v nejteplejší oblasti nejen Moravy, ale celé České republiky.
- Celoroční průměrné srážky činí 500 mm (nejméně únor: 25 - 30 mm, nejvíce červenec: 80 mm). Srážkové území Hodonína patří k hlubokému podprůměru.
- Podnebí je tedy jedním z příznivých faktorů pro rozvoj zemědělství. [8]

- **doplňující údaje:**
 - Horopisně patří okolí Hodonína k Vídeňské pánvi, která je součástí velké Pannonské pánve.
 - Váté písky, se zde nacházející, jsou produktem větrné činnosti a rozprostírají se na velké ploše severovýchodně od města. Úsek s tímto půdním prostředím je dnes nazýván Doubrava a je porostlý převážně borovým lesem (dříve duby). [9]

- **doprava:**
 - Důležité silniční komunikace na Uherské Hradiště, Brno, Břeclav a Bratislavu. Železniční trať spojující významné průmyslové a zemědělské oblasti - např. Ostravsko, Haná a Dolnomoravský úval (např. Břeclav, Brno). Vedlejší železniční trati - z Hodonína přes Mutěnice na Zaječí a na jih do Holíče na Slovensku. [8]

- **školství:**
 - Mateřské školy (5)
 - Základní školy (4)
 - Střední školy (3)
 - Gymnázium, Obchodní akademie Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky
 - Střední škola průmyslová a umělecká Hodonín
 - Integrovaná střední škola
 - Vysoké školy (1)
 - Soukromá vysoká škola Evropský polytechnický institut, s. r. o.
 - Speciální školy (2)
 - Mateřská škola
 - Mateřská škola a Základní škola
 - Další školská zařízení:
 - Základní umělecká škola Hodonín
 - Středisko volného času Hodonín
 - Dětský domov
 - Pedagogicko-psychologická poradna
 - Středisko služeb školám a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků. [19]

3.3 DNEŠNÍ MĚSTO HODONÍN

Město Hodonín je okresní město a přirozené centrum Mikroregionu Hodonínsko, ležící v Dolnomoravském úvalu u řeky Moravy 50 km jihovýchodně od Brna. Tvoří hranici se Slovenskou republikou a také se zde nachází rozsáhlý lesní komplex Doubrava. Město Hodonín, jako obec s rozšířenou působností, spravuje celkem 17 spádových obcí v regionu Hodonínska. Nejbližšími většími sousedními městy jsou Břeclav, Kyjov, Veselí nad Moravou a na slovenské straně státní hranice města Holíč a Skalica. [20]

Obr. 4: Poloha okresu Hodonín v Jihomoravském kraji



Zdroj: <http://www.superchalupy.cz/obr/mapy-okresu/jihomoravsky-kraj.png>

Nachází se zde již zmiňované Masarykovo muzeum s expozicí věnovanou TGM, výstavní sál na Národní třídě i Muzeum naftového dobývání a geologie, Zoo (o rozloze 7,5 ha a žije zde na 150 druhů zvířat), Dům kultury, říční přístav a Lázně Hodonín nabízející regenerační pobyty. Dále se zde nachází správa lesů ČR, železniční stanice Hodonín, koupaliště TEZA Hodonín (letní koupaliště, plavecký bazén, fitness, sauna, minigolf, stolní tenis), krytý bazén, kino Svět, letiště Autoklub apod. Ve městě se udržují tradiční zvyklosti a obyčeje - od masopustu, přes hody až po vinařské slavnosti. [8]

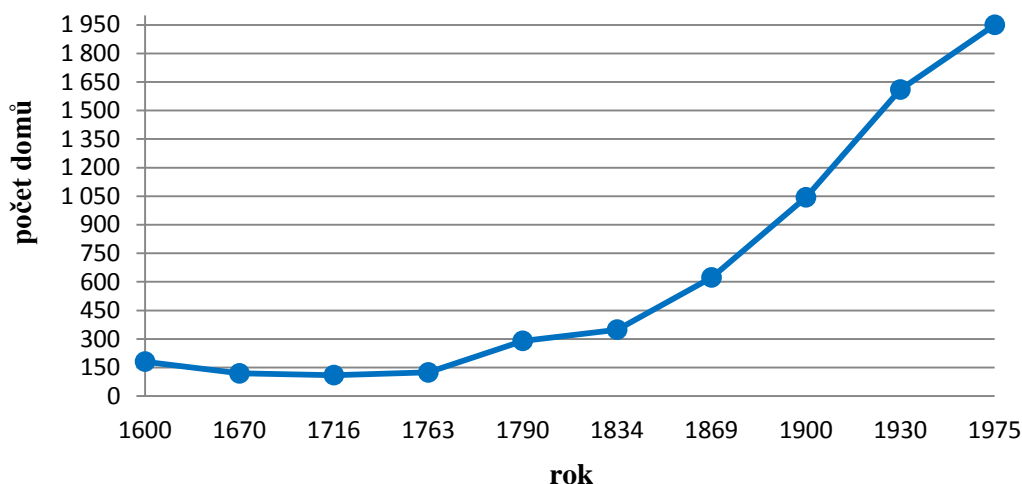
Dnešní podoba města je výsledkem dlouhodobého urbanistického vývoje. Město je rozděleno na severní a jižní část železniční tratí Přerov – Břeclav. V jižní části leží centrum města, na východní straně je lemováno obytnými panelovými sídlišti a také areálem nemocnice. Severní část města je tvořena bytovou zástavbou a podniky, sídliště Bažantnice a zóna nově zrekonstruovaných domů s kempem vysoké školy Evropský polytechnický institut a to v prostorách bývalých kasáren. Současná architektura již upustila od jednotvárných panelových sídlišť a dává přednost spíše modernímu architektonickému stylu. [10]

3.4 VÝVOJ MĚSTA Z POHLEDU VÝSTAVBY

Město Hodonín se rozvíjelo od minulosti do současnosti v areálu kolem řeky Moravy. Nejdříve vzniklo jako podhradí (Zámecké náměstí, Zámecká ulice, Židovské město) na ostrově řeky Moravy nedaleko hradu. Dnes je bývalé podhradí náměstím Osvobození. Vlastní město se rozrůstalo směrem na sever – na pravém břehu řeky Moravy z důvodu vyšší polohy místa a částečné ochraně před záplavami, tímto směrem vývoj města pokračuje i dnes.

Dříve město bylo opevněno, jak vyplývá z názvu ulic Horní a Dolní Valy. Z náměstí neboli rynku vybíhaly předměstské ulice jako Rohatecká (později Gorkého, dnes Měšťanská), Rynková (později Stalingradská ulice, dnes Národní třída) a Ratíškovická ulice (dříve Fučíkova, dnes Štefánikova). V roce 1512 město ztratilo výsadu královského města, ale jeho rozvoj se nezastavil, což je zřejmé z údajů o počtu domů, který je graficky znázorněn v grafu č. 1 - vývoj počtu domů od roku 1600 do roku 1975, ve kterém si lze povšimnout prvotního poklesu v počtu domů do roku 1716 (na 110 domů), následného mírného navýšení do roku 1834 (na 349 domů) a pozdějšího prudkého vzestupu až do roku 1975 (na 1950 domů). Samozřejmě s růstem obydlí souvisí i nárůst obyvatel: rok 1600: 1 200 obyvatel a do roku 1975 tento počet vzrostl až na 24 610 obyvatel. [str. 20; 7]

Graf č. 1: Výstavba domů v letech 1600 až 1975

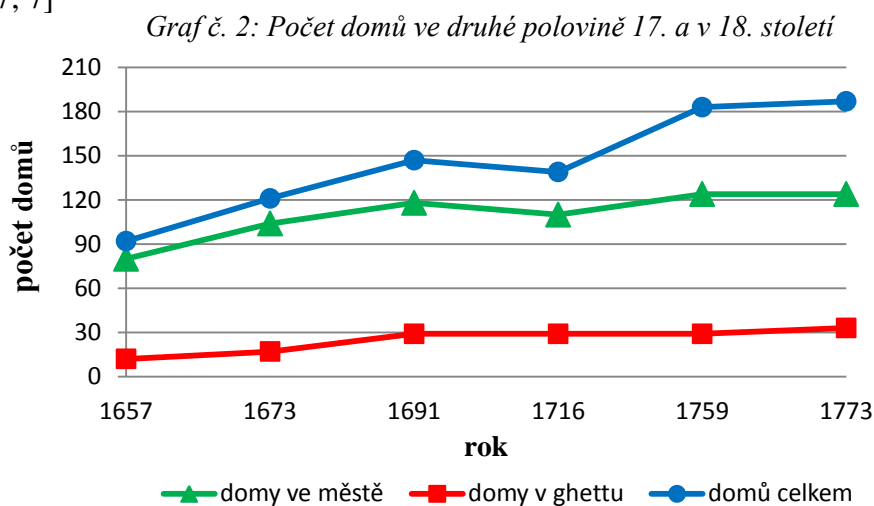


Zdroj: Vlastní zpracování, podle údajů z knihy Hodonín [str. 20; 7]

Dvě období a to 1657–1773 a 1945–1975 si více přiblížíme, včetně stručného vysvětlení důvodu poklesu či přírůstku v počtech domů nebo bytů.

Z grafu č. 2 uvedeného níže, lze tedy získat bližší přehled o vývoji města a to v počtu domů ve městě a v ghettu, kde žili Židé se zákazem zakoupení nemovitostí ve městě.

Hodonínské domy byly přízemní bez žuder (klenutý přístavek před vchodem do stavení), konvenčního typu, prosté všech ozdob a jen málo domů na rynku bylo jednoposchodových. Domy na náměstí byly z kamene a cihel, na předměstí byly chatrnější kryté doškem špatně odolávajícím vichřici a mrazům. Domky chudiny byly většinou vlhké, nízké a nevlídné. V ulicích chyběla dlažba. Dobytek byl chován na předměstí i ve městě a nečistoty splachoval pouze déšť. Takhle si lze představit Hodonín do roku 1657. Tohoto roku více než z jedné třetiny byl pustý, příčinou třicetileté války a teprve od 60. let přišlo úsilí o znovuvybudování města (vznikla nemocnice a lázně) a s tím související nové osídlení. [str. 121, 147; 7]



Zdroj: Vlastní zpracování, podle údajů z knihy Hodonín [str. 149; 7]

Od roku 1657 měl růst v počtu domů vzrůstající tendenci a to do roku 1691 (147 domů). Dále následoval od roku 1691–1716 úbytek (139 domů) a to příčinou tzv. kurských válek, požárů a povodní. V průběhu dalších let se v Hodoníně vyvíjela řemesla a obchod. Řemesla stejného oboru se soustřeďovala na jedno místo, ale zvyšujícím se počtem řemeslníků se usídlovala i v jiných částech města, což částečně měnilo ráz města a také proto v letech 1716–1773 došlo k postupnému přírůstku obydlí (187 domů). [str. 149; 7]

Vývoj Hodonína byl dále ovlivněn novými hospodářskými i sociálními reformami, hrůznými událostmi napoleonských válek i dlouhé hospodářské krize a nastupující průmyslovou výrobou a to v letech 1781–1848. Židé, kteří byli dříve vystěhováni, zde mohli opět žít a nikdy již nevytvořili samostatnou obec a nesídlili v ghettu. Město díky vůli nezdolných lidí začalo opět vzrůstat (lze vyčíst z grafu č. 1) a obyvatelstvo se začalo rozvíjet i díky zrušení nevolnictví patentem císaře Josefa II. [str. 171; 7]

Vznikem a růstem průmyslu, a tím i obchodem, došlo k základním momentům přestavby města a to koncem 18. století a v první polovině 19. století. Neustálé změny finančních hodnot (stoupající i klesající tendence) přinesly i rozdílné ohodnocení nemovitostí. Vznikaly nové stavby včetně škol, kostelů, palírna pivovar, draslovna - chemická továrna, koželužna - zpracování kůží, továrna na tabák, fara, nádraží, mlýn a další. [str. 181; 7]

V následujících letech opět Hodonín čelil několika válkám a přechodům vojsk či dalším epidemiím. Ve druhé polovině 19. století se situace uklidnila a došlo k rozkvětu hospodářského života ve městě. Jádro města tvořily ulice Na drahách a Hessova (obě tvořily Stalingradskou ulici - dnešní Národní třída), které vedly k nádraží a na ně navazovaly ulice Zámecká a Bratislavská táhnoucí se až za tabákovou továrnu. Celky dělil most přes řeku Moravu. V této hlavní části byly soustředěny všechny hlavní průmyslové závody, ale jinak si Hodonín udržoval venkovský vzhled, který mu dodávaly především přízemní domky na Hlavním náměstí (Gottwaldově, dnešním Masarykově náměstí). [str. 217; 7]

Uvedu zde dva příklady vybírání nájmu, abychom si mohli udělat úsudek, v jaké výši se tehdy pohybovalo nájemné. V roce 1833 bylo roční nájemné za vrchnostenský mlýn 4 100 zl. a později v roce 1837 to bylo 500 zl. za rok, k roku 1852 byla roční činže z pronájmu starého pivovaru ve výši 2 000 zl. [str. 189, 214; 7]

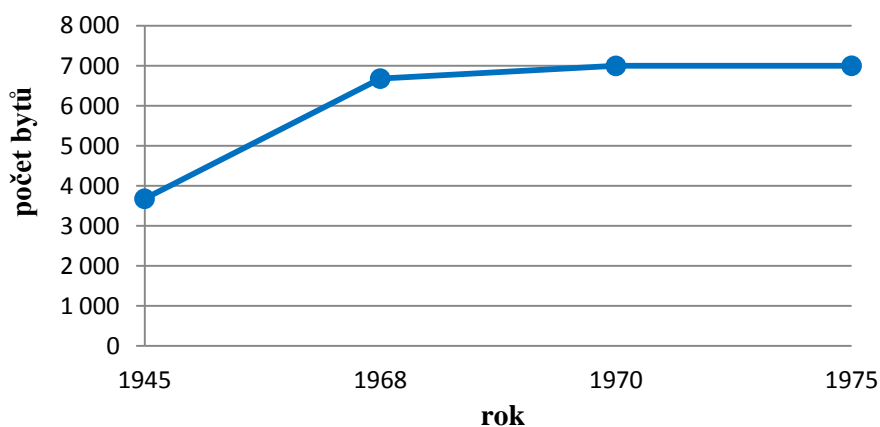
Klid netrval dlouho, protože po sarajevském atentátu a s ním spojené vyhrocení mezinárodního napětí se odrazilo i v Hodoníně. V roce 1914 došlo k vyhlášení všeobecné mobilizace - vojáci odjížděli na frontu a z veřejných budov a škol se zřizovaly vojenské lazarety a místní továrny byly užity k výrobě zbraní. Kvůli nedostatku potravin docházelo k rabování, nouze o kov byla řešena tavením zvonů všech kostelů, čímž bylo způsobeno rozsáhlé poškození staveb. V roce 1918 došlo k ukončení první světové války a vzniku samostatného československého státu. [str. 261; 7]

Musely se tedy řešit nejen bytové poměry a nezaměstnanost. Upravovaly se vojenské baráky na byty, uzavíraly se velké půjčky pro výstavbu obytných domů, docházelo tedy k velké lichvě s byty, ale řešení situace bylo stále nedostačující. Byl vystaven také nouzový činžákový dům v roce 1932, ale měl příliš vysoké nájemné 120-149 Kč měsíčně nedostupné pro rodiny, které stěží byly schopny zaplatit 29 Kč v barákové kolonii. [str. 303; 7]

Následovaly opět přípravy k obraně státu z důvodu nastoupení nacistů k moci. Protože Hodonín byl považován za pohraniční město, došlo z něj k hromadnému vystěhování obyvatel. Za vlády komunistů se intenzivněji projevoval stavební ruch, čímž

se podařilo zmírnit bytovou krizi z předchozích let, ale spíše pro majetné skupiny obyvatel, které si drahé bydlení mohly dovolit. [str. 261; 7]

Graf č. 3: Počet bytů v letech 1945 až 1975



Zdroj: Vlastní zpracování, podle údajů z knihy Hodonín [str. 352; 7]

Po osvobození města Rudou armádou (1945) proti vpádu nacistické armády v roce 1939 a další řadě epidemií (komáři a tyfus), záplav, odvezení židů na smrt, internaci cikánů z celého okresu do Hodonína a odvezení do Osvětimi a následného bombardování města roku 1944, bylo město jako po živelné pohromě - zbořeníště, trosky, požáry, dým a další zkáza. [str. 318, 331; 7]

Obnova města za pomoci všech práceschopných mužů započala stavbou nových mostů a také dalších budov i s ostatními obyvateli likvidovali požáry, uvolňovali městské komunikace od sutin, opravovali poškozené domy. Opět se obnovila výroba v průmyslových závodech, továrnách a podnicích. Také byla znovu zahájena autobusová a železniční doprava, která byla navíc rozšířena o další tratě. V roce 1959 byl kompletně vystaven jeden z největších hodonínských podniků - tepelná elektrárna, která byla řešením energetické situace. Vznikly i další velké továrny a podniky díky kterým byla vyřešena velká nezaměstnanost - vodní elektrárna, armatura, cihelny, závod na překližky a dýhy, tabáková továrna, cukrovar, závod na zpracování mořských ryb, mlékárna, pekárna, mlýn na papriku, masokombinát a výrobní družstva. Pro bytovou výstavbu měl velký význam národní podnik Pozemní stavby, které měli ve městě svůj závod. Všechna tato zařízení poskytla zaměstnání dalším tisícům zaměstnanců - výstavba lze vyčíst v grafu č. 3 zvyšujícím se počtem bytů. [str. 333, 341; 7]

V oblasti tzv. Bažantnice zahájili výstavbu sídliště pro přibližně 4 500 obyvatel v roce 1952 – 1. etapa dokončena 1955, ale sídliště bylo dále rozšiřováno. Výstavba panelových domů v Hodoníně byla poprvé zahájena v roce 1959 – prvních 16 domů,

což značně urychlilo celkovou bytovou výstavbu. Bytová situace nebyla stále vyřešena, tak se začala vytvářet nová stavební družstva. Výstavba sídliště Bažantnice byla kompletně dokončena v 60. letech a na ni navazovala 2. etapa výstavby sídliště „U cihelen“ i s moderním prodejním střediskem, kavárnou a restaurací Marina - dokončeno počátkem 70. let - r. 1973 odhalen pomník Klementu Gottwaldovi, podle kterého bylo celé sídliště nazváno. [str. 351; 7]

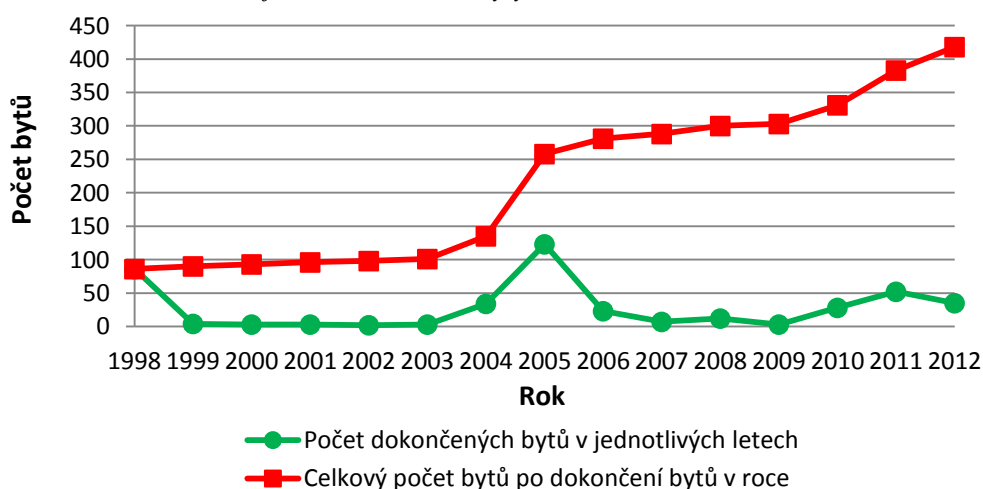
V celém městě byly prováděny stavební úpravy - asanace starých domů, stavba dalších výškových budov, nová sídliště včetně občanské vybavenosti, peněžní ústavy, provozní místnosti, zdravotnická centra jako nemocnice a rozšíření lázní a další budovy, opravy a zařízení. Také došlo k vybudování komplexního městského vodovodu, rozšíření kanalizace a přebudování elektrického osvětlení a plynovodu (v roce 1970 - 82 % domácnosti mělo plyn). Vznikla zde i sportovní zařízení a to zimní stadion, letní koupaliště, velký plavecký bazén, sportovní areál u Červených domků. [str. 352; 7]

Podle údajů českého statistického úřadu z dokumentu Dokončené byty v obcích Jihomoravského kraje v letech 1998 až 2012 a níže vložené tabulky č. 1 vyplývá, jak během patnácti let probíhala výstavba bytů ve městě Hodonín. Údaje z tabulky byly převedeny do grafického znázornění č. 4, kde lze vidět průběžnou výstavbu nových bytů od roku 1998 s 86 dokončenými byty s prudkým vzestupem v roce 2005 (258 bytů celkem od roku 1998) a následně opět pozvolným průběhem až do roku 2012, kdy bylo dokončeno celkem 418 bytů. [18]

Tab. č. 1: Počet dokončených bytů - 1998 až 2012

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Hodonín	86	4	3	3	2	3	34	123	23	7	12	3	28	52	35

Graf č. 4: Dokončené byty v letech 1998 až 2012



Zdroj: Vlastní zpracování, podle údajů českého statistického úřadu [18]

Život Hodonína je výsledkem staleté práce a úsilí obyvatel města - teprve tři desetiletí od roku 1948 dala Hodonínu novou socialistickou dimenzi a to po odstranění vykořisťování člověka člověkem, kdy byl zaveden nový společenský řád, a město zaznamenalo největší rozmach - nové továrny a závody, zemědělská velkovýroba, nové byty, školy a kulturní zařízení apod., ale také příchod nových mladých lidí, kterým město přirostlo k srdci svou historií i současností. [str. 359; 7]

Obr. 5: „Pastelky“, Sídliště Jihovýchod



Zdroj: Vlastní fotografie

4 NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Historicky první právní úpravu nájmu a pachtu v českém právu je možno nalézt v obecném zákoníku občanském, který pochází z roku 1811. Tato právní norma vystavěla tyto instituty nájmu a pachtu na základech právní úpravy přenechání věci do užívání a požívání položených již římským právem. Smlouvy nájemní byly smlouvami užívání umožňující užívat věc bez dalšího zpracování a pachtovní smlouvy užívání věci pílí a přičiněním (zusušlečťovat půdu a možnost požívat – brát z ní užitky). Po roce 1948 byl tento zákoník nahrazen občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., jenž institut pachtu zrušil a podřadil pod institut nájmu. Občanský zákoník, který následoval č. 40/1964 Sb. místo institutu nájmu zavedl institut osobního užívání. Novela č. 509/1991 Sb., jej však zpětně zavedla, ale pacht jako samotný již zůstal historií, ale pouze do doby vzniku nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (účinnost 1. 1. 2014), k němuž se občanské právo opět vrací – dále se budu zmiňovat pouze o nájmu, který je tématem této práce.

V tomto občanském zákoníku (č. 89/2012 Sb.) podle základního ustanovení § 2201: *„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“* Zmíněný občanský zákoník slučuje úpravu nájmu do jediného právního předpisu, včetně nájmu nebytových prostor dříve řešeného samostatným zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor a nájmu dopravních prostředků. [11]

Právní úprava nájemného bydlení na území České republiky má již dlouhou tradici. Po roce 1918 v období Československa existovala právní úprava, která obsahovala ochranu nájemního bydlení – zákony na ochranu nájemníků – první z roku 1922 a poté následovaly další úpravy i po roce 1992. Příkladem prvků ochrany nájemního bydlení, které mohl uplatnit pronajímatel, byla regulace výše nájemného, přivolání soudu k výpovědi a pojem nadměrný byt. Občanský zákoník tedy stanovuje, že nelze v nájemní smlouvě stanovit cokoli tak, aby byla chráněna práva nájemce a to více než dříve. Zakázaná ujednání jsou například dohoda o povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu či dohoda, která by ukládala nájemci povinnost vzhledem k okolnostem nepřiměřenou. Dále také zakotvuje písemnou formu nájemní smlouvy a zároveň stanovuje, že její nedostatek nemůže být na újmu nájemci. Dalšími předpisy upravující nájem bytu ve vlastnictví právnické osoby, kdy nájemce je člen této právnické osoby, jsou společenská smlouva či stanovy jako zvláštní předpis (nová právní úprava). [11]

Nájemné u bytů by nemělo být dále státem regulováno, ale předpokládá se nájemné ve výši, která je výši obvyklou v den uzavření smlouvy v daném místě pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. Nyní (oproti občanskému zákoníku č. 40/1964 Sb.) tedy pronajímatel má právo jednou ročně navrhnout nájemci zvýšení nájemného, ale za dodržení podmínek zakotvených v občanském zákoníku. Dále je také právně upravena kauce, nesmějí překročit šestinásobek měsíčního nájemného, ale nejsou zohledňovány zálohy na poskytované služby. A také stojí za zmínku nová úprava vztahů nájemce pronajímatele ohledně provádění úprav v bytě a domě či také novou úpravu v oblasti následků úmrtí nájemce a to především ve smyslu přechodu nájmu – na člena nájemcovy domácnosti, který ke dni smrti nájemce žil v jeho bytě a nemá vlastní byt nebo přechod nájmu na nájemcova dědice. Také se zde objevují změny týkající se možných výpovědních důvodů na straně pronajímatele a výpovědi i výpovědní doby a také zavádí nové pojmy. Byl odstraněn institut přivolení soudu k výpovědi pronajímatele i institut bytových náhrad. [11]

V § 3074 je uvedeno, že *„Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.“* I přes platnost již nového občanského zákoníku, bychom neměli na staré zákony zapomínat. [§ 3074; 4]

Také je třeba zmínit § 1, odst. 2), který zní následovně: *„Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.“* - lze si tedy i u nájmu mezi smluvními stranami dohodnout vzájemná práva a povinnosti i způsobem odlišným od právní úpravy v Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. zakotvené. [§ 1; 4]

4.1 PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

K čemu se pronajímatel nájemní smlouvou zavazuje, jsem již uvedla podle § 2201 a nyní se zmíním o předmětu nájmu. Předmětem tedy vždy bude věc a to nemovitá či nezužitelná movitá (§ 2202), což je vymezení hlavního znaku nájmu a to, že věc přenechaná nájemci k užívání není v průběhu nájmu spotřebována a při skončení nájmu je vrácena pronajímateli. Dalším předmětem nově může být i věc, která dosud neexistuje, ale její vznik se v budoucnu předpokládá, ale pouze pokud je ji možné dostatečně přesně

vymežit a určit již v době uzavření nájemní smlouvy - v tomto případě vznikající byt posléze užíván k uspokojení bytové potřeby. [§ 2202; 11]

Nyní o samotných povinnostech pronajímatele i nájemce souvisejících s uzavřením nájemní smlouvy.

Z § 2205 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., vyplývají základní povinnosti pronajímatele a to:

„Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:

- a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,*
- b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,*
- c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.“* [§ 2205; 4]

Další jeho povinnosti jsou stanoveny v § 2206 až § 2212 výše uvedeného občanského zákoníku, ale ty zde nebudou blíže specifikovány, protože nejsou tolik důležité pro řešenou oblast tohoto tématu.

Z § 2213 také občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., vyplývají základní povinnosti nájemce a to:

„Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné.“ [§ 2213; 4]

Další práva a povinnosti stran jsou uvedeny v § 2219 a § 2220 a také v § 2255 až § 2258 (chování zvířete v bytě), z nichž některá znění uvádím.

- právo nájemce:

„Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.“ [§ 2257; 4]

„Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.“ [§ 2255; 4]

- povinnost nájemce:

„Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.“ [§ 2255; 4]

„Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.“ [§ 2256; 4]

- povinnost pronajímatele:

„Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.“ [§ 2256; 4]

„Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.“ [§ 2257; 4]

Výčet práv a povinností obou stran není konečný, ale alespoň pro představu podle mého názoru dostačující.

4.2 TVORBA VÝŠE NÁJEMNÉHO

Nájemné je jednou ze základních náležitostí nájemní smlouvy, na které by se měly smluvní strany dohodnout. V případě neuvedení tohoto ujednání nečiní nájemní smlouvu neplatnou a výše nájemného se stanovuje na základě nájemného obvykle placeného v době uzavření smlouvy. Jde tedy o určení výše nájemného jako ceny užívání v místě a čase obvyklé, kde místně je obvyklost dána polohou bytu a časově dnem uzavření nájemní smlouvy. Je nutné si tedy alespoň sjednat povinnost nájemné platit, aby smlouva zahrnovala podstatné náležitosti pro dodržení smluvního typu, kterým je nájemní smlouva. Sjednání nájemného je možné v penězích, a to nejen v korunách, ale i jiné platné měně, ale také i v nepeněžní formě a to ve formě naturálií (výrobky či zboží apod.) či výkonech (úklid nemovitosti, sekání zahrady apod.) nebo také může na své náklady provést určité zhodnocení předmětu nájmu (např. rekonstrukci).

Strany si nájemné mohou sjednat pevnou částkou či určitý mechanismus jeho výpočtu, ale vždy v souladu s cenovými předpisy - zejména zákon o cenách. Strany si také mohou sjednat pravidelné zvyšování či snižování nájemného v návaznosti na jimi stanovené skutečnosti (návaznost na vývoj míry inflace), ale musí být vždy dostatečně určité. Pokud se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného a je za něj odpovědný, může po něm pronajímatel, který své případné povinnosti splnil, požadovat zaplacení úroku z prodlení. Výše úroku z prodlení lze sjednat či stanovit dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Výše nájemného by tedy měla každopádně vždy vyjadřovat “tržní“ nájemné. [11]

Podle zákona již výše zmíněného č. 89/2012 Sb., § 2217 odst. 1 a 2 říká, že:

„Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.“ [§ 2217; 4]

„Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.“ [§ 2217; 4]

Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. v § 2 odst. 6 uvádí, že: „*Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.*“ [§ 2 odst. 6; 12]

Cenu obvyklou definuje i zákon č. 151/1997 Sb., oceňování majetku a to: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*“ [§ 2 odst. 1; 13]

Jde tedy o nájemné za nájem věci, která odpovídá svými vlastnostmi, kvalitou, stářím, funkčností či umístěním předmětu nájmu pokud jsou pronajaty za obdobných smluvních podmínek např. délky nájmu či jeho účelu nebo rozsahu práv a povinností stran. V případě neschopnosti se dohodnout přijde na řadu soud. Podle občanského zákoníku se platí nájemné měsíčně pozadu (po uplynutí měsíce, za který se hradí či dle dohody smluvních stran), za jeden měsíc - § 2218, § 2246. [11]

Jak již bylo zmíněno, při jednání o nájmem by měli nájemce i pronajímatel přihlížet zejména ke stavu, dispozici, velikosti a vybavení bytu - podoba sociálního zařízení, způsob vytápění, způsob ohřevu vody, úložné prostory v bytě apod., k typu domu - cihla či panel, stáří a technickému stavu domu. Dále také jaké je vybavení domu - výtah, dostupné služby, možnost parkování, poloha doma - centrum či okraj města, okolní zástavba - sídliště, vilová čtvrť, zeleň, dopravní obslužnost, občanská vybavenost a to lékař, obchody, škola, pošta, restaurace. Určitý vliv má také umístění domu z hlediska zatížení životního prostředí emisemi a to konkrétně chemickými látkami, prachem či hlukem - blízkost frekventovaných silnic, železnic či klidné ulice nebo náměstí. V neposlední řadě rozhoduje, zda je součástí bytu balkon, lodžie nebo terasa. [14]

Jedná-li se o nájem družstevního bytu, tudíž bytu ve vlastnictví stavebního bytového družstva platí zvláštní ustanovení § 2240, který zní: „*Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek stanovených jiným zákonem, popřípadě upravených ve stanovách bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele.*“ [§ 2240; 4]

Z toho plyne, že občanský zákoník se tedy úpravou nájemní smlouvy v tomto případě nezabývá, ale zákon o obchodních korporacích je tím, který toto téma zahrnuje. [11]

Ještě se zde zmíním o rozdílu mezi smlouvou nájemní a podnájemní, kdy na rozdíl nájemního vztahu přímo mezi vlastníkem (pronajímatel) bytu zapsaným v katastru nemovitostí a nájemcem, je podnájemní vztah vztahem nájemce a další osoby (podnájemník), které byl byt poskytnut do užívání. Tuto problematiku lze dohledat v občanském zákoníku v § 2274 až 2278: např. „*Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele.*“ nebo „*V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.*“ [§ 2274 a § 2275; 4]

4.3 DRUHY NÁJEMNÉHO

Vysvětlení toho co nájemné je, uvádím v předešlém textu práce a nyní zde stručně uvedu druhy nájemného a to podle prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., který je uvádí ve své knize Teorie oceňování.

4.3.1 Ekonomické nájemné

Jde o nájemné, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a také přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen.

4.3.2 Nákladové nájemné

Tento druh nájemného pokryje vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, ale nepřinese žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen.

4.3.3 Nájemné obvyklé

Je nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby uvedené v kapitole Tvorba výše nájemného této práce, podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v § 2 odst. 1. Tedy obvyklé nájemné je odvozeno od ceny obvyklé, která může být označována jako cena tržní či obecná a jde tedy o cenu zjištěnou. Stanovit lze porovnávací metodou či určením ekonomického nájemného. Do potřebné databáze bytů nezařazujeme nájmy, které jsou zvýhodněné obcemi tedy sociální byty a i dříve regulované nájmy či jiné, protože ty jsou ovlivňovány mimořádnými okolnostmi trhu - vyplývá z definice obvyklé ceny. [str. 265; 15]

4.4 ZPŮSOBY ZJIŠTĚNÍ

Dříve při jednání o nájemné mohla být určitým vodítkem či pomůckou „mapa nájemného“ pro jednotlivé obce, kterou připravovalo Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím Institutu regionálních informací. Od 1. ledna 2014, ale byla zrušena a to převážně z důvodu nedodržování jednotné metodiky při jejich sestavování a někteří odborníci tvrdili, že byly údaje zkreslené, protože nezahrnovala reálná data ze skutečně uzavřených smluv, ale spíše ze znaleckých posudků. [21]

Další možností zorientování se ve výši nájemného mohou být inzerce s obdobnými byty v dané lokalitě, nabízející realitní kanceláře či vlastníci, která ale ne vždy je v této uvedené výši uskutečněna. Jde tedy o stanovení obvyklého nájemného porovnáním minimálně tří srovnatelných bytů.

Je také možnost dohody nájemce a pronajímatele na vypracování znaleckého posudku se zadáním požadujícím odhad obvyklé ceny a to podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ale musí se brát na vědomí, že jde o určitou finanční zátěž. [14]

V případě, že se strany nedohodnou, bude se pokračovat soudní cestou s návrhem na rozhodnutí o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá, kde posudek bude hlavním důkazním prostředkem. Výše se odráží od aktuální nabídky a poptávky na místním trhu s byty (informace ne starší než 2 roky). [22]

4.5 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ BYDLENÍ

Předpokladem autoregulačního fungování bytového trhu je vzájemné působení nabídky a poptávky. Trh s byty není zcela chráněn před problémy ve smyslu jeho fungování a s řadou zvláštností souvisejících s vlastnostmi bytů jako zboží.

4.5.1 Vliv faktorů na poptávku po bydlení

Poptávat bydlení je tedy věc nejen jedince, ale především celé domácnosti resp. rodiny. Nejdříve je třeba zjistit, zda naše rozhodnutí směřuje spíše k trhu nájemního bydlení či bude voleno bydlení vlastnické. Ať už se přikloníme k prvnímu či druhému typu trhu, bude to vždy záležet na řadě faktorů toto rozhodnutí ovlivňujících. [1]

Na trh bydlení mají tedy vliv skupiny faktorů, které lze rozdělit na:

- demografické a sociální faktory:

věk poptávajícího, rodinný stav, zaměstnání, ekonomické aktivity apod.,

- finanční faktory:

vývoj budoucích příjmů domácnosti, náklady spojené s koupí, míra inflace a úrokových měr při využití hypotéky apod.,

- politika státu:

bytová politika státu, legislativní ochrana nájemních práv a další. [1]

Mimo uvedené faktory má také na vliv výběru společenské postavení, kdy je pro některé společensky neúnosné žít v nájemním bytě. Je třeba zdůraznit velký vliv již zmíněného zaměstnání, tedy druh práce, a to především z pohledu potřeby mobility pracovníka.

Další fází je si zvolit kolik, při tom co preferují a s ohledem na jejich příjem, potřebují prostoru k bydlení.

Poptávková křivka, při standardní mikroekonomické analýze, zachycuje vztah mezi tržní cenou (v tomhle případě výše nájmu) a množstvím poptávaného zboží – bytů. Jak lze vidět v grafu dále č. 5 je křivka poptávky zaměřené na nájemní bydlení klesající, protože logicky s rostoucí cenou (nájmu) klesá zájem o poptávané zboží (byty). V případě bytů avšak nelze tvrdit, že poklesem ceny bude narůstat množství bytů, ale spíše se bude jednat o počet metrů čtverečných obytné plochy. [1]

4.5.2 Vliv faktorů na nabídku bydlení

Nabídka je taktéž ovlivněna řadou faktorů a to nejvíce:

- prostorovou zakořeněností a svázaností s trhem
- velkou diferenciací výrobku,
- relativně dlouhou dobou produkce, resp. výstavby,
- velkou mírou státních intervencí.

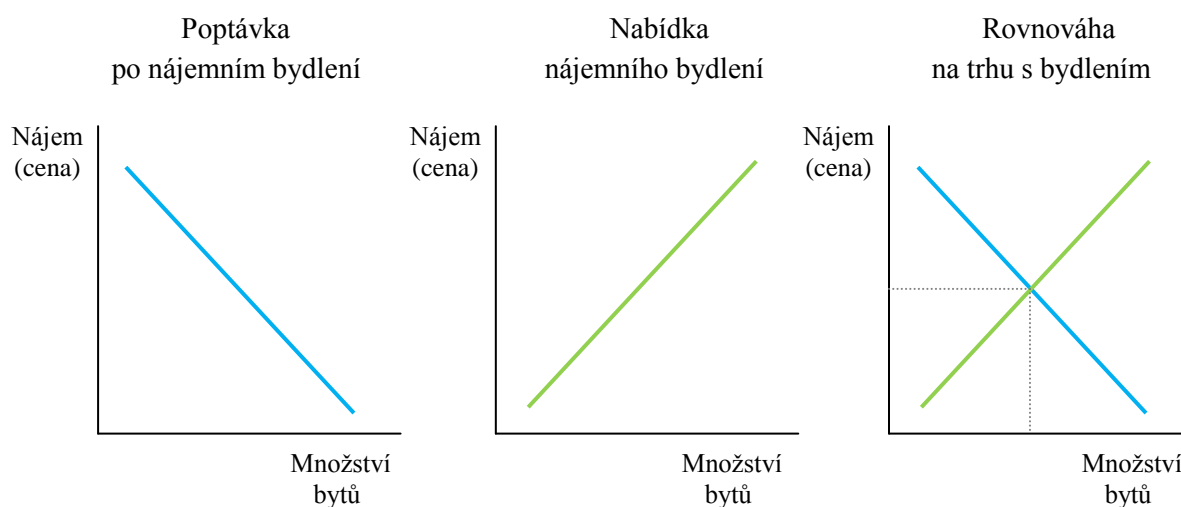
Stavební pozemky jsou omezeným zdrojem, a proto jde o nejdůležitější faktor, který také souvisí s tím, že lze prodat pouze nemovitost v místě, kde byla vystavěna. Nejde tedy přímo o ovlivňující faktory, ale spíše o nevýhody nabídky. [1]

Dalším zmíněným faktorem je odlišnost domů i bytů a to především ve velikosti užitné plochy až po kvalitu materiálu, kterých bylo při výstavbě užito a poté také délka výstavby se různí, tedy pouze v případě nových domů či bytů - netýká se nabízených bytů starších či již postavených.

Nabídková křivka se vztahuje na trhu s bydlením k dlouhému období, středně dlouhému či krátkému. Křivka je rostoucí, což vychází ze zákona rostoucí nabídky, který říká, že růst cen vyvolává růst nabízeného množství či naopak. V krátkém období jde o to, že objem bytů je konstantní - stávající bytový fond a na zvýšenou poptávku lze reagovat pouze nabídkou již postavených nebo prázdných bytů nebo vyšší kvalitou služeb či větším komfortem. Ve středně dlouhém období lze zapojit další faktory vzhledem k delšímu času na reakci poptávky a to rozšířením stávajícího bytového fondu o přístavby či rekonstrukce. A v dlouhém období má nabídka dostatek času na zapojení veškerých vstupů do výroby a může nabídnout i zcela novou bytovou výstavbu. Pro nájemní bydlení je tato křivka uvedena v grafu č. 5.

Trh je tedy podle mikroekonomické teorie v rovnováze tehdy, jestliže se nabídka rovná poptávce (graf č. 5 – rovnováha na trhu s bydlením). Tento stav na trhu vzniká v průsečíku křivky nabídky a poptávky - prodáno rovnovážné množství daného zboží za cenu, kterou jsou obě strany ochotny přijmout (rovnovážná cena). Stav rovnováhy, vzhledem k neustálým střetům nabídky a poptávky - tedy různý názor a pohled na věc ze strany kupujícího i prodávajícího, je velmi výjimečný, spíše nenastává. Více dochází k převaze jedné ze stran - nabídky či poptávky. [1]

Graf č. 5: Poptávková a nabídková křivka



Zdroj: Vlastní zpracování, kniha *Bydlení a bytová politika* [1]

4.5.3 Vliv faktorů na výši nájemného bytu

Na výši nájemného má vliv řada faktorů od polohy domu v obci, ve kterém se samotný byt nachází, či stáří a technický stav tohoto domu nebo použitá technologie výstavby, přes velikost bytu a jeho formu vlastnictví či jeho technický stav a vybavení. Dále také poloha bytu v domě, doprava a to jak ze strany dopravního spojení tak i možnost parkování. Vliv má také okolí domu či výhled z bytu a orientace bytu nebo nabídka případných služeb v místě domu.

Šetřenými faktory této práce ovlivňující výši nájemného jsou vybavení bytu a jeho velikost a dále lokalita, v níž se byt v domě nachází.

Nyní zde uvedu některé faktory, které nejsou předmětem této práce, ale je vhodné, podle mého názoru, se o nich zmínit a poté se také zaměřím na faktory šetřené.

Faktor *stáří a technický stav domu*, lze členit na stavbu ve velmi dobrém technickém stavu (novostavba či starší stavba po komplexní rekonstrukci), stavba se standardním technickým stavem (dobře udržovaný dům, jenž není novostavbou a v nejbližším období nevyžaduje rekonstrukci nebo zásadní opravy jako jsou např. výměna oken, zateplení, oprava střechy apod.), stavba starší se zhoršeným technickým stavem (starší dům s dlouhodobě zanedbanou údržbou, tudíž vyžadující v nejbližší době celkovou rekonstrukci či zásadní opravy). [23]

Podle *technického stavu bytu* můžeme brát v úvahu byty ve výborném technickém stavu (nově postavené nebo po kompletní rekonstrukci), byty ve standardním technickém stavu (udržované a nevyžadující v nejbližší době zásadních oprav nebo rekonstrukce) a byty se zhoršeným technickým stavem (dlouhodobě zanedbávaná údržba, tudíž vyžadující zásadnější opravy nebo rekonstrukce).

Technologii výstavby je myšlena stavba zděná (nosné konstrukce tvoří kámen, cihla, cihelná tvárnice, bloky, velkoformátové tvárnice apod.), panelová (prefabrikovaná - betonové prvky různých rozměrů) a jiná stavba.

Šetřený faktor *poloha bytového domu*, lze dělit na polohu v centru (jde tedy o území historického jádra obce, a také území nacházející se v jeho blízkosti), běžná poloha (v bytových zónách za územím centra a jeho okolí, s bytovou zástavbou) a okrajová poloha (na kraji obce s horší dostupností). [23]

Velikost bytu jako další faktor ovlivňuje podlahová plocha bytu, podle které se logicky navyšuje cena, ale v případě bytů tato cena nájemního s rostoucí velikostí této plochy spíše klesá. Byty mohou být malé (do 40 m²), střední (40 m² až 70 m²) a velké (nad 70 m²).

Jedním z šetřených faktorů je také *vybavení bytu*. Nájemné zahrnuje platbu za užívání bytu a zahrnuje i příslušenství bytu (vedlejší místnosti nebo sklep, balkon, lodžii, terasu apod.) a součásti bytu (topení, podlahovou krytinu, okna, dveře apod.), ale také tedy i zmíněné vybavení bytu (nábytek, osvětlení apod.). To neznamená ale, že vybavení bytu se zde vždy vyskytuje, ale určitým podílem cenu navýší, protože není třeba do těchto věcí samostatně investovat. [23]

4.6 SEKTORY BYDLENÍ

4.6.1 Vlastnické bydlení

Sektor vlastnického bydlení tvoří v ČR téměř 31 % bytového fondu (graf č. 6 – rok 2011). Růst tohoto sektoru je podporován státem a jeho zdrojem je kromě nové výstavby také převod družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecného bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. Především domácnosti se středními a vyššími příjmy si mohou dovolit pořízení vlastnického bydlení vzhledem k tomu, že jde o velké investice s často potřebnou pomocí ve formě hypotečních úvěrů či úvěrů ze stavebního spoření.

K této formě bydlení se lidé přiklání z důvodu naplnění jejich představ o bydlení a také pro pocit nezávislosti a osobní svobody, s čímž je spojena možnost se samostatně rozhodnout o dispozici bytu, opravách, údržbě a modernizaci. Jde tedy především o rodinné domy, ale i jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob. Osoby byt přímo vlastní a lze jej užít jako záruku pro hypotéku, může jej pronajímat bez souhlasu, tak jak uzná za vhodné, ale má ze zákona povinnost se podílet na údržbě a opravách domu a za závazky společnosti odpovídá vlastník bytu veškerým svým majetkem - i bytem. [1]

Podle občanského zákoníku: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“ [§ 1012, 4]

Dále má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt i užívat společné části, ale nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv

ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části a také udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu (platí i o společných částech, které má v užívání).

[§ 1175 odst. 1 a 2, 4]

Vlastník má, ale také kromě práv i povinnosti např.: „*Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.*“ [§ 1176, 4]

Vlastnictví bylo umožněno od roku 1966 přijetím zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, který byl později několikrát novelizován, ale jeho poslední novela č. 72/1994 Sb. byla zrušena účinností Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., k 1. 1. 2014, který se touto problematikou nyní zabývá. [1]

4.6.2 Družstevní bydlení

Družstva jsou dobrovolné organizace přístupné pro všechny občany, kteří mohou využívat jejich služeb, ale musí být ochotní plnit členské povinnosti, jenž jsou dány stanovami družstev - svobodná vůle pracovat na společných cílech.

Sektor družstevního bydlení v ČR tvoří přes 8 % bytového fondu (graf č. 6 – rok 2011). Družstevnictví bylo v roce 1988 řízeno zákony č. 90/1988 Sb. a č. 94/1988 Sb., které nebyly v souladu s mezinárodně uznávanými zásadami a neodpovídaly politickým a ekonomickým změnám - přechodu k tržnímu charakteru ekonomiky. Došlo tedy k transformaci a byl přijat zákon č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví, čímž došlo k větší samostatnosti v činnosti družstev. Další právní úprava družstev byla zahrnuta i do obchodního zákoníku 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který byl zrušen k 1. 1. 2014 - opět tato tematika nově uvedena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. [1]

Bydlení v družstevních bytech se blíží k vlastnickému bydlení, především ve větších městech je jejich cena téměř shodná. Na družstevní byty proto jen těžko dosáhne domácnost se středními příjmy, i když jim byly původně určeny. Nová bytová družstva vznikají v rámci privatizace obecního bytového fondu. Družstevní byt patří družstvu a člen vlastní tedy pouze členský podíl a neručí za závazky družstva. Byt, ale nelze použít jako zástavu na půjčku či úvěr a také pokud chce člen družstva byt pronajímat, musí mít souhlas družstva, který si klade další podmínky. Při vystoupení z družstva náleží družstevníkovi pouze členský podíl, který je mnohem nižší než tržní hodnota bytu. [1]

4.6.3 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je samostatnou kapitolou mé práce (např. regulace nájemného, deregulace), a proto zde zmíním pouze základní přehled.

Ziskový (soukromý) a neziskový (veřejný) resp. sociální sektor jsou dva základní segmenty nájemního sektoru (tvoří 19 % bytového fondu ČR - graf č. 6 – rok 2011) odlišující se typem vlastníka, výší nájemného, způsobem financování nájemného, formami státní podpory, kvalitou bytového fondu a dalšími rozdíly. Státem jsou obě formy stejně podporovány.

Sociální bydlení je poskytováno pouze nejhudším domácnostem nebo domácnostem v nouzi – domácnosti. neboli uchazeči o sociální byty, jsou přísně testovány (příjmy a majetek). Nájemné je zpravidla nižší než tržní nájemné a údržba nebo provoz těchto bytů jsou financovány za podpory institucí státu nebo obcí.

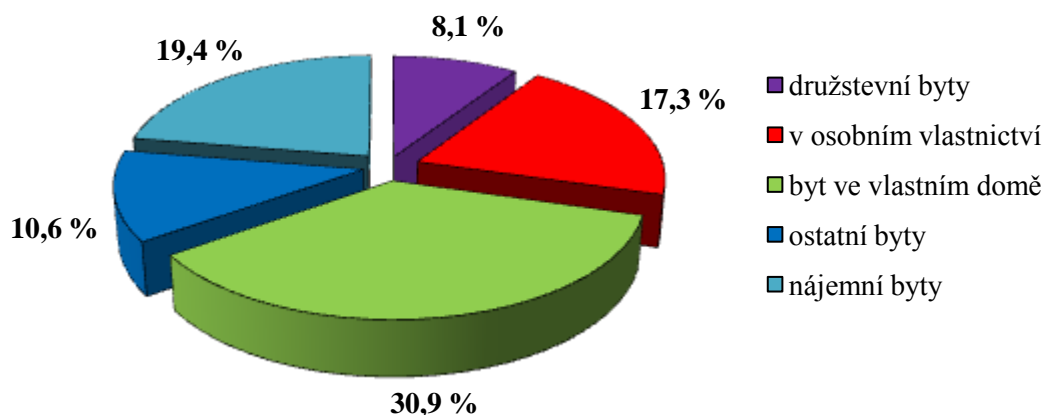
Soukromý nájemní sektor (nájemní bydlení ve vlastnictví a provozování soukromými osobami z podnikatelských důvodů – především dosažení zisku) dosáhl rozmachu ve 20. století v souvislosti s urbanizací a příchodem nových osob do měst kvůli práci, poté nastal úpadek vzhledem k zavádění regulace nájemného a vytváření zákonů na ochranu nájemníků. Kvalita domů je velmi nízká kvůli přísně stanovené formě regulace nájemného a také na tom má podíl předválečná výstavba, zanedbaná údržba a modernizace, nevhodná poloha u průmyslových center a další faktory. [1]

4.6.4 Zastoupení bytů podle právního důvodu jejich užívání

Zastoupení bytů v České republice

Podle SLDB (Sčítání lidu, domů a bytů) bylo k 26. 3. 2011 na území celé České republiky celkem 1 798 318 všech domů s byty, v nichž bylo 4 756 572 bytů a z toho 4 104 635 obydlených bytů (651 937 neobydlených). Podle právního důvodu užívání bytu bylo, z celkového počtu bytů, bytů ve vlastním domě 1 470 174 (30,9 %), 920 405 nájemních (19,4 %), 385 601 družstevních (8,1 %), 824 076 v osobním vlastnictví (17,3 %) a zbytek tvořily bezplatně užívané byty a s jiným či nezjištěným důvodem užívání 504 379 (10,6 %) – graf č. 6. [24]

Graf č. 6: Procentuální zastoupení všech bytů podle právního důvodu jejich užívání v ČR (k roku 2011)

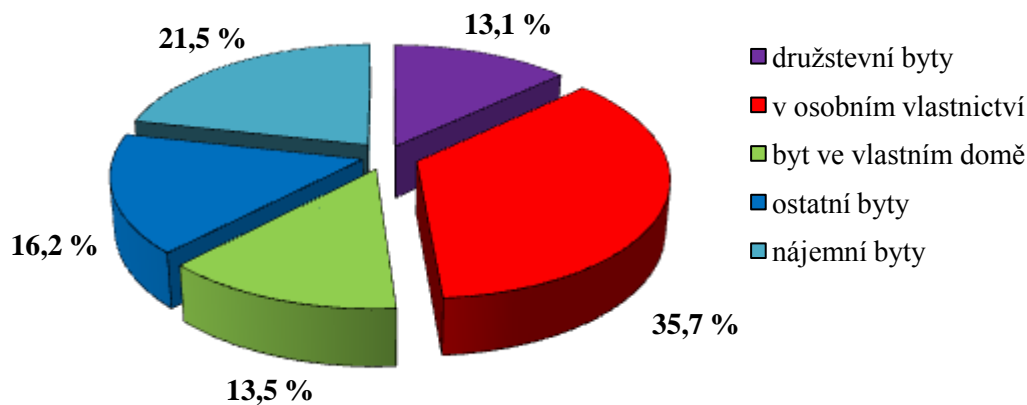


Zdroj: Vlastní zpracování podle údajů Českého statistického úřadu ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011, tab. 118 Bytový fond, <http://www.scitani.cz/>

Zastoupení bytů ve městě Hodonín

Z výše uvedeného celkového počtu bytů v České republice se ve městě Hodonín (také z výsledků SLDB z roku 2011) nachází celkem 11 232 bytů a z toho 10 367 obydlených (865 neobydlených) z toho připadá celkem 2 192 bytů na byty v rodinných domech (1876 obydlených) a 8 853 v domech bytových (8 322 obydlených). Podle právního důvodu užívání bytů z jejich celkového počtu je ve vlastním domě 1 511 (13,5 %), 4 007 v osobním vlastnictví (35,7 %), 2 419 nájemních (21,5 %) a 1 475 družstevních bytů (13,1 %) a ostatních bytů bezplatně užívaných a s jiným či nezjištěným důvodem užívání 1 820 (16,2 %) – graf č. 7. [24]

Graf č. 7: Procentuální zastoupení bytů podle právního důvodu jejich užívání v Hodoníně (k roku 2011)



Zdroj: Vlastní zpracování podle údajů Českého statistického úřadu ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011, tab. 118 Bytový fond obcí, <http://www.scitani.cz/>

5 PŘEHLED PRONAJÍMANÝCH BYTŮ





K analýze výše nájemného bytů ve městě Hodonín byly průzkumem vytvořeny databáze bytů rozdělených podle kategorie na 1+1 s 1+kk, 2+1 s 2+kk, 3+1 s 3+kk a 4+1 s 4+kk.

Potřebné informace pochází především z dotazníků (ukázka v příloze č. 1, ostatní jsou uloženy v archivu zpracovatele), které byly mnou vytvořeny, a jedná se o nájmy realizované, dále jsou uvedeny i informace z internetových inzercí realitních kanceláří s nabídkovými cenami, které byly následně koeficienty upraveny. Fotografie byly pořízeny a zpracovány autorem práce a několik dalších z www.toprealityhodonin.cz a www.erkhodonin.eu.





Poté byly informace sestaveny do přehledných tabulek a také graficky znázorněny podle kategorie výše nájmu a následně byla tato místa zakreslena do map. V neposlední řadě bylo provedeno zhodnocení všech zjištěných informací.

Databáze byly sestavovány od října 2013 do ledna 2014.

5.1 PRONÁJMY BYTŮ KATEGORIE 1+1, 1+KK





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 1</p>  <p>Datum: 27. listopadu 2013 Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Vřesová</p> <p>Pronájem zrekonstruovaného bytu ve vlastnictví pronajímatele o velikosti 1+1 v sedmém patře z osmy bytového panelového domu s výtahem. Byt s podlahovou plochou 33 m² nabízí kuchyni se sporákem a kuchyňskou linkou, zádveří s vestavěnou skříní, zděné bytové jádro. K bytu náleží také sklep a možnost parkování před domem.</p> 	<p>4 000</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 2</p>  <p>Datum: 27. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Legionářů</p> <p>Pronájem bytu 1+kk s koupelnou, sprchový kout. V novostavbě v tiché ulici nedaleko obchodního domu. Byt se nachází v přízemí je velmi pěkný, čistý, vybaven kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem. Topení elektrickými přímotopy. Parkovací místo v uzavřeném dvorku za domem. Velikost bytu 36 m².</p> 	<p>5 000</p>





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 3</p>  <p>Datum: 29. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Jižní</p> <p>Pronájem zrekonstruovaného jednopokojového bytu s kuchyní, zděné jádro (ve vlastnictví pronajímatele). Vybaven šatní skříní, obývací pokoj zařízen obývací stěnou, konferenčním stolem se sedačkou a manželskou postelí. Kuchyně s kuchyňskou linkou, elektrickým sporákem, lednicí a stolem se židlemi. Nová plastová okna se žaluziemi a plovoucí podlaha. Byt je umístěn v bytovém bloku s výtahem ve 2. NP/8NP, dobře dostupný k nákupnímu centru a zdravotnímu středisku, parkování před domem. Podlahová plocha 34 m².</p> 	<p>4 600</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 4</p>  <p>Datum: 7. ledna 2014 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Brandlova</p> <p>Pronájem udržovaného kompletně zařízeného bytu 1+1 s balkonem. Byt je velký cca 40 m² a nachází se v panelovém domě v 6.NP/8NP s výtahem. V bytové jednotce je kuchyňská linka, plynový sporák, jídelní stůl, židle, lednice, pračka, dvoupostel, sedačka, křesla, Tv stolek, Tv, satelit. Byt je v osobním vlastnictví pronajímatele. Byt se nachází v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností, autobus, vlak, nemocnice, škola, školka.</p> 	<p>4 500</p>





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 5</p>  <p>Datum: 17. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Vřesová</p> <p>Pronájem bytu 1+1, zděné jádro. Tento byt má podlahovou plochu 33 m² a je vlastnictvím pronajímatele. Nachází se na sídlišti Jihovýchod v 5.patře 8. patrového panelového domu. Byt je po rekonstrukci - nová kuchyňská linka, elektrický sporák, žaluzie, koupelna se sprchovým koutem. Na chodbě je velká vestavěná skříň. K bytu náleží sklep, dále jsou k využití společné prostory kolárna a kočárkárna. Parkování před domem.</p> 	<p>4 000</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 6</p>  <p>Datum: 11. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Národní třída</p> <p>Pronájem nového bytu 1+kk s balkonem. Bytová jednotka je velká cca 40 m² a nachází se v 5.NP/5NP v panelovém domě s výtahem. Byt je zařízen, je zde kuchyňská linka, jídelní stůl, židle, sklo-keramická deska, digestoř, trouba, vestavěná myčka, lednice, pračka, postel, šatní skříň a botník. Klidná lokalita v centru, v blízkosti autobusů, vlak, obchod s potravinami, parkování před domem.</p> 	<p>6 500</p>





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="427 353 520 387" style="text-align: center;">Byt č. 7</p>  <p data-bbox="240 875 531 981">Datum: 16. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 320 1190 383" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice U Cihelny</p> <p data-bbox="738 423 1273 636">Pronájem bytu 1+1 s lodžii. Panelový dům je klidný, 4. patro z osmi, výtah. Plocha udržovaného bytu je 42 m². Koupelna s pračkou se zděným jádrem, kuchyň s varnou deskou, troubou, myčkou, lednicí, stolem + 2 židle. Byt má úložné prostory, 2 válendy a pracovní stůl.</p> 	<p data-bbox="1334 651 1401 678" style="text-align: center;">4 000</p>
<p data-bbox="427 1205 520 1238" style="text-align: center;">Byt č. 8</p>  <p data-bbox="240 1809 531 1915">Datum: 12. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 1149 1190 1211" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Brandlova</p> <p data-bbox="738 1252 1273 1621">Pronájem kompletně zařízeného bytu novým zařízením a nábytkem o velikosti 1+1. Byt se nachází ve 3.NP/8 zrekonstruovaného panelového domu a celková plocha bytu je 33 m² - vlastníkem pronajímatel. Byt je po kompletní rekonstrukci - plastová okna, plovoucí podlahy, dlažba, dveře, koupelna apod. Byt je zařízen ledničkou, mikrovlnnou troubou, televizí, rohovou lavicí se stolem, obývací stěnou, dvojlůžkem, botníkem, úložnými prostory. K bytu náleží sklep a je možno parkovat před domem.</p> 	<p data-bbox="1334 1547 1401 1574" style="text-align: center;">6 500</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 9</p>  <p>Datum: 27. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Šumná</p> <p>Pronájem bytu ve vlastnictví pronajimatele o velikosti 1+kk v centru města s výtahem, v blízkosti větší parkoviště. V bytě byla provedena rekonstrukce (nová plastová okna, kuchyňská linka, podlahy, koupelna). K bytu náleží lodžie. Plocha bytu je 38 m². Byt se nachází ve 3.NP/8NP.</p> 	<p>4 500</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 10</p>  <p>Datum: 5. ledna 2014 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Kollárova</p> <p>Pronájem nevybaveného bytu (zděné jádro) o velikosti 1+1 o celkové ploše 33 m². Byt je po rekonstrukci a nachází se v 5.NP/5NP s výtahem. Nová kuchyňská linka, koupelna, podlahy. Dostupná všechna občanská vybavenost - obchody, škola, banka, poliklinika.</p> 	<p>4 000</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="422 394 523 421" style="text-align: center;">Byt č. 11</p>  <p data-bbox="240 949 528 1055">Datum: 24. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 322 1193 383" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Brandlova</p> <p data-bbox="738 427 1265 640">Pronájem bytu od majitele 1+1 s lodžii v klidné části obce. Byt se nachází v 5.NP/5 zrekonstruovaného panelového domu bez výtahu a celková plocha bytu je 32 m². Byt má plastová okna, novou kuchyňskou linku, zděné jádro. Možnost parkování před domem. K bytu náleží sklepní kóje.</p> 	<p data-bbox="1337 689 1401 716" style="text-align: center;">4 500</p>
<p data-bbox="422 1319 523 1346" style="text-align: center;">Byt č. 12</p>  <p data-bbox="240 1778 528 1883">Datum: 28. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 1218 1193 1279" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice U Cihelny</p> <p data-bbox="738 1323 1265 1536">Pronájem udržovaného bytu cihlového objektu bez výtahu. V 1. patře pětipatrové budovy se nachází byt 1+kk (garsonka) o CP 28 m². V bytě jsou vývody na kuchyňskou linku. S vlastním parkováním přímo za objektem. Celý objekt je střežen kamerovým systémem. Veškerá občanská vybavenost.</p> 	<p data-bbox="1337 1585 1401 1612" style="text-align: center;">4 000</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 13</p>  <p>Datum: 27. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Luční</p> <p>Pronájem bytu 1+1 na sídlišti Jihovýchod o CP 35 m². Byt je po rekonstrukci a vybaven - sedačka, konferenční stolek, televize, pračka a lednice, zděné jádro. Byt s lodžii se nachází v nejvyšším patře budovy 8.NP s výtahem. Omezená možnost parkování před domem.</p> 	<p>4 500</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 14</p>  <p>Datum: 21. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice I. Olbrachta</p> <p>Pronájem prostorného bytu o velikosti 1+1 s lodžii v klidné části města. Byt se nachází ve 4.NP/5NP bytového panelového domu (v domě je výtah), několik míst k parkování před domem. Celková plocha bytu je 42 m². Byt je částečně zařízený - stůl + 2 židle, 2 váleudy, pracovní stůl, vestavěné skříně, myčka, pračka, lednice. V bytě je krásná koupelna</p> 	<p>5 500</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="422 389 526 421" style="text-align: center;">Byt č. 15</p>  <p data-bbox="240 898 528 999">Datum: 28. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 322 1193 383" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Brandlova</p> <p data-bbox="738 427 1265 607">Pronájem hezkého bytu o velikosti 1+1 s lodžii se zděným jádrem. Byt se nachází ve 8.NP/8 kompletně zrekonstruovaného panelového domu s výtahem a celková plocha bytu je 36 m². Byt je po rekonstrukci. K bytu náleží sklep, parkování u domu.</p> 	<p data-bbox="1337 663 1401 694">4 000</p>
<p data-bbox="422 1285 526 1317" style="text-align: center;">Byt č. 16</p>  <p data-bbox="240 1731 528 1832">Datum: 16. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 1173 1193 1234" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Příční</p> <p data-bbox="738 1279 1265 1491">Pronájem bytu 1+1 s balkonem v klidné oblasti a parkovacími místy před domem. Byt se nachází v 1.NP/2NP v cihlovém domě nedaleko centra. Byt je velký 35 m² a je částečně zařízen, je zde kuchyňská linka vč. plynového sporáku, pračka, jídelní stůl, vytápění je plynové, k bytu patří sklep.</p> 	<p data-bbox="1337 1545 1401 1576">4 500</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="422 412 526 443">Byt č. 17</p>  <p data-bbox="237 853 528 958">Datum: 14. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 322 1190 383">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Vančurova</p> <p data-bbox="738 427 1262 546">Pronájem bytu 1+1 po kompletní rekonstrukci. Byt se nachází v 1.NP/4NP v panelovém domě bez výtahu. Byt je velký 23 m² a není zařízen. K bytu náleží sklep.</p> 	<p data-bbox="1334 663 1398 694">4 000</p>
<p data-bbox="422 1234 526 1265">Byt č. 18</p>  <p data-bbox="237 1832 528 1937">Datum: 3. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 1173 1190 1234">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Palackého</p> <p data-bbox="738 1279 1262 1375">Pronájem bytu 1+1 v centru. Byt se nachází v 1.NP/4NP. Podlahová plocha bytu je 40 m² a je pronajímán jako nezařízený.</p> 	<p data-bbox="1334 1552 1398 1583">3 900</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 19</p>  <p>Datum: 17. listopadu 2013 Zdroj: real. kancelář - ERK Hodonín, s.r.o. Cena: nabídková</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Kolískova</p> <p>Pronájem bytu 1+1 o podlahové ploše 31 m² v centru města s parkováním u domu. Byt je po rekonstrukci, nová plastová okna. Skládá se ze samostatné kuchyně s kuchyňskou linkou a pokoje, koupelny se zděným jádrem a sprchou a samostatným WC. Nachází se ve 4.NP/4 s balkonem.</p> 	<p>6 000</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 20</p>  <p>Datum: 7. prosince 2013 Zdroj: real. kancelář - ERK Hodonín, s.r.o. Cena: nabídková</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Slunečná</p> <p>Pronájem bytu 1+1, o celkové ploše 33 m². Byt se nachází v 8.NP/8NP s výtahem v panelovém činžovním domě. Byt je v původním udržovaném stavu . Na bytě proběhla výměna oken za plastová. Pronajímán jako vybavený. V blízkosti domu malé parkoviště. K bytu náleží sklepní koje.</p> 	<p>4 900</p>

Tab. č. 2: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 1+1 a 1+kk

Číslo bytu	Ulice lokality Hodonín	Podlahová plocha [m ²]	Dispozice (1+1/ 1+kk)	Výtah v domě (ano/ ne)	Podlaží	Typ konstrukce (cihla/ panel)	Balkon/ lodžie/ sklep	Zařízený byt (ano/ ne/ částečně)	Realizovaný nájem [Kč/ měs.]	Požadovaný nájem [Kč/ měs.]	Koeficient úprav	Nájemné po úpravě [Kč/ měs.]	Nájemné po úpravě [Kč/ m ² / měs.]
1	Vřesová	33	1+1	A	7	P	S	Č	4 000	-	1	4 000	121,21
2	Legionářů	36	1+kk	N	1	C	-	Č	5 000	-	1	5 000	138,89
3	Jižní	34	1+1	A	2	P	-	A	4 600	-	1	4 600	135,29
4	Brandlova	40	1+1	A	6	P	B	A	4 500	-	1	4 500	112,50
5	Vřesová	33	1+1	A	5	P	S	Č	4 000	-	1	4 000	121,21
6	Národní třída	40	1+kk	A	5	P	B	A	6 500	-	1	6 500	162,50
7	U Cihelny	42	1+1	A	4	P	L	Č	4 000	-	1	4 000	95,24
8	Brandlova	33	1+1	A	3	P	S	A	6 500	-	1	6 500	196,97
9	Šumná	38	1+kk	A	3	P	L	N	4 500	-	1	4 500	118,42
10	Kollárova	33	1+1	N	5	P	-	N	4 000	-	1	4 000	121,21
11	Brandlova	32	1+1	N	5	P	L,S	N	4 500	-	1	4 500	140,63
12	U Cihelny	28	1+kk	N	1	C	-	N	4 000	-	1	4 000	142,86
13	Luční	35	1+1	A	8	P	L	Č	4 500	-	1	4 500	128,57
14	I. Olbrachta	42	1+1	A	4	P	L	Č	5 500	-	1	5 500	130,95
15	Brandlova	36	1+1	A	8	P	L,S	N	4 000	-	1	4 000	111,11
16	Příční	35	1+1	N	1	C	B,S	Č	4 500	-	1	4 500	128,57
17	Vančurova	23	1+1	N	1	P	S	N	4 000	-	1	4 000	173,91
18	Palackého	40	1+1	N	1	C	-	N	3 900	-	1	3 900	97,50
19	Kolískova	31	1+1	N	4	P	B	N	-	6 000	0,9	5 400	174,19
20	Slunečná	33	1+1	A	8	P	S	A	-	4 900	0,9	4 410	133,64

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje z databáze bytů

V tabulce č. 2 lze vidět, v jakém rozmezí se pohybují podlahové plochy bytů. Konkrétně tedy v kategorii 1+1 a 1+kk je toto rozmezí 23 m² až 42 m² a lze i vyvodit **průměrnou podlahovou plochu**, jejíž velikost je **34,85 m²**.

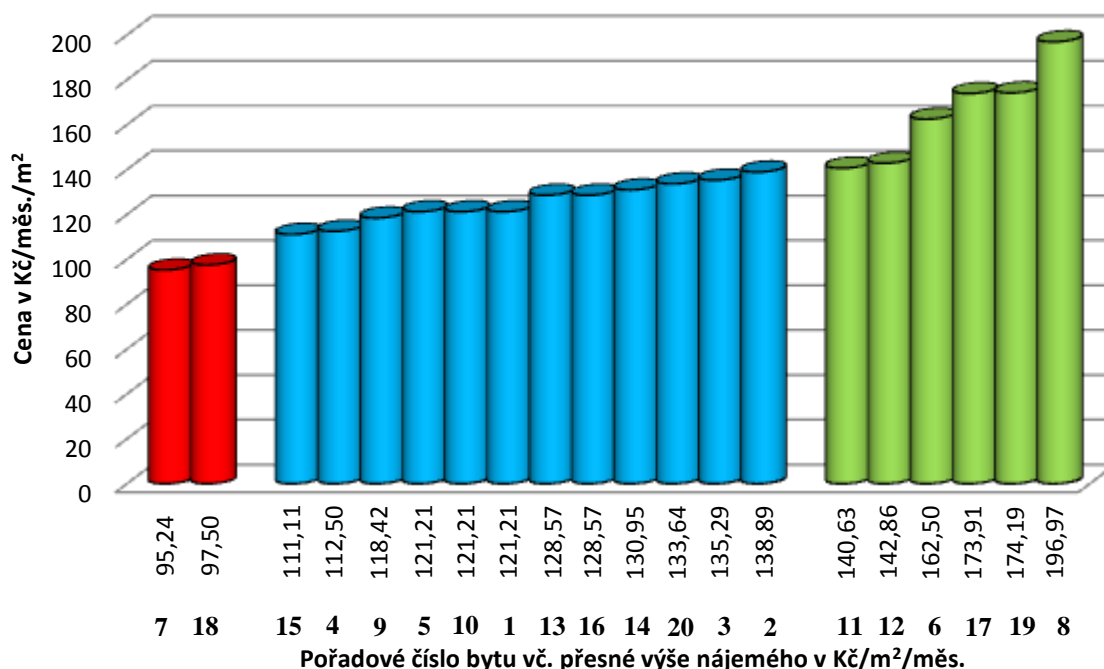
Z nájemného po úpravě koeficienty (nájem realizované není třeba upravovat a tvoří tedy 100 % výše ceny = koef. 1, nájem nabízené se upraví koef. 0,9, protože není jisté, zda se v této výši nájem uskutečnil) v Kč/m²/měsíc je možné si povšimnout, tak jako pro větší přehlednost z grafického znázornění č. 8, zvýšeného nájemného u bytu č. 8. Tato mírně navýšená hodnota oproti ostatním je způsobena nabízením zrekonstruovaného bytu, v rekonstruovaném domě, kompletně vybaveného novým zařízením a nábytkem vč. možnosti parkování před domem, dobré dopravní dostupnosti a blízkosti občanské vybavenosti – škola,

školka, nemocnice. Naopak byt č. 7 má nejnižší nájemné a to především z důvodu umístění panelového domu v blízkosti průmyslové firmy vyrábějící zdicí materiál, stropní prvky a překlady a tudíž se zvýšenou hlučností.

Nájemné za měsíc se pohybuje v rozmezí (podle tab. č. 2) od 3 900 Kč/měs. až do 6 500 Kč/měs. Z tabulky lze dále vyčíst, že za 1 m² se cena pohybuje v rozmezí 95,24 Kč až 196,97 Kč (blíže uvedeno v grafu č. 8), **průměrně za 1 m² je to 134,27 Kč.**

Po shrnutí uvedených informací v předchozím textu je **výše nájemného ve městě Hodonín v průměrné výši 4 679,31 Kč/měsíc za byt o průměrné velikosti 34,85 m² - tedy 134,27 Kč/m²/měs. v kategorii bytů 1+1 a 1+kk.**

Graf č. 8: Rozdělení bytů na cenové skupiny podle výše nájemného - byty kategorie 1+1 a 1+kk



číslo bytu: cena v Kč/podlahová plocha v m²

■ 7: 4 000/42	■ 18: 3 900/40
■ 15: 4 000/36	■ 4: 4 500/40
■ 9: 4 500/38	■ 5: 4 000/33
■ 10: 4 000/33	■ 1: 4 000/33
■ 13: 4 500/35	■ 16: 4 500/35
■ 14: 5 500/42	■ 20: 4 410/33
■ 3: 4 600/34	■ 2: 5 000/36
■ 11: 4 500/32	■ 12: 4 000/28
■ 6: 6 500/40	■ 17: 4 000/23
■ 19: 5 400/31	■ 8: 6 500/33

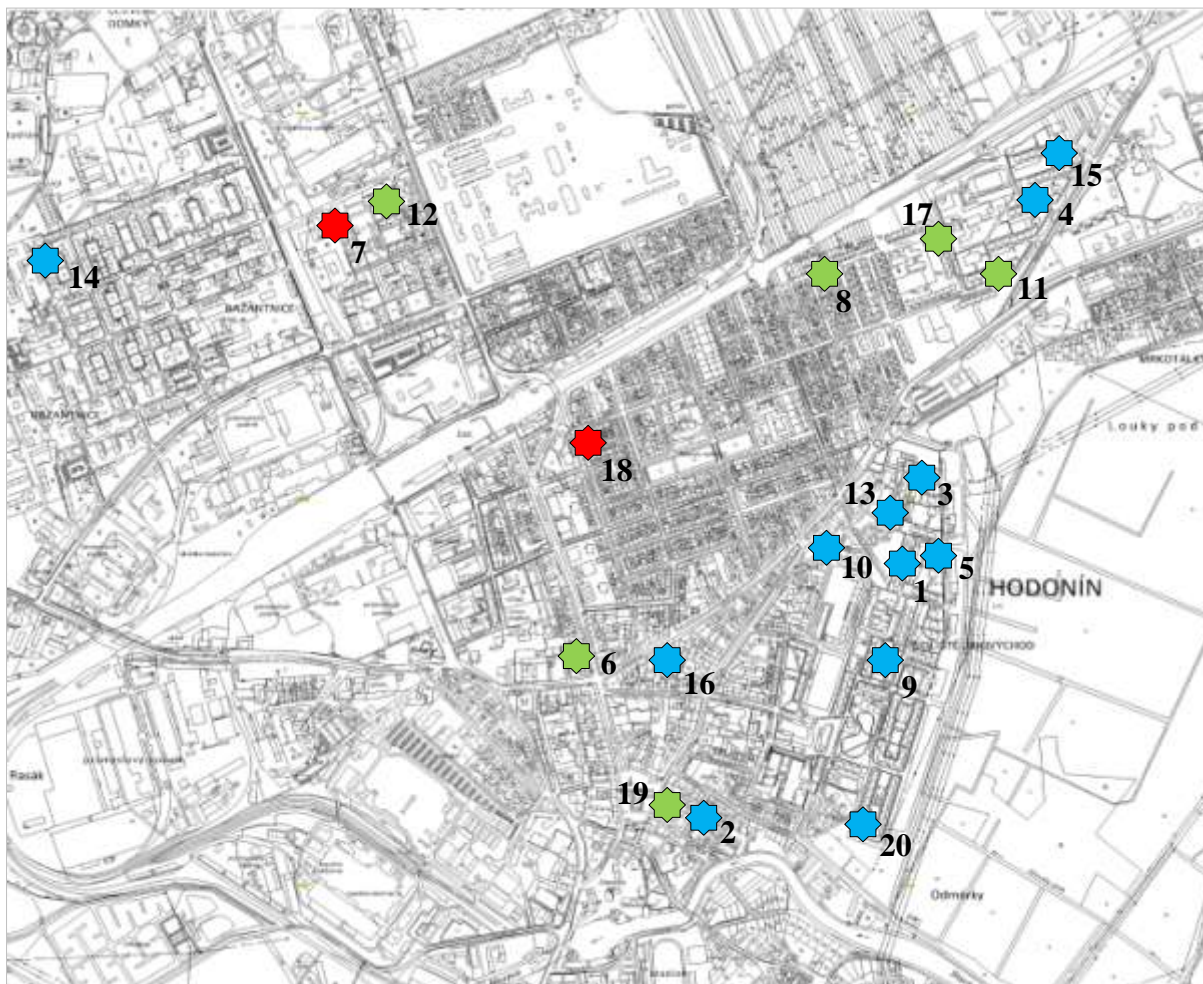
Cenové kategorie:

■	Výše nájmu:	1 - 100 Kč/m ²
■	Výše nájmu:	101 - 140 Kč/m ²
■	Výše nájmu:	141 - 200 Kč/m ²

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje z tabulky pro databázi bytů





Podle cenových kategorií, blíže specifikovaných u grafu č. 8, je zde vytvořena mapa s barevně odlišenými místy přibližně stejné výše nájmu.

*Obr. 6: Mapa s barevným odlišením stejné cenové kategorie výše nájmu
- pro byty 1+1 a 1+kk*











Zdroj: Vlastní zpracování katastrální mapy





5.2 PRONÁJMY BYTŮ KATEGORIE 2+1, 2+KK

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 1</p>  <p>Datum: 27. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice P. Jilemnického</p> <p>Bytová jednotka 2+1 v původním stavu s příslušenstvím, parkoviště za domem, dětské hřiště. Byt o 70 m² ve druhém podlaží čtyřpodlažního domu bez výtahu, zděné jádro. Byt pronajímán jako nevybavený. Cihlový dům prošel celkovou rekonstrukcí (zateplení, fasáda, izolace střechy, plastová okna). K bytu náleží dva sklepy - zděný a dřevěný.</p> 	<p>4 500</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 2</p>  <p>Datum: 17. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Lipová alej</p> <p>Pronájem bytu 2+1 ve 3. podlaží ze 4, bez výtahu a bez balkónu. Dům po rekonstrukci – plastová okna, izolace obvodového pláště, nová sedlová střecha. Klidné místo, klidný dům. K dispozici sklep. Parkování na parkovišti přímo před domem. Byt po rekonstrukci – zděné jádro, plovoucí podlahy. Byt se pronajímá zařízený. Plocha podlahová: 50 m².</p> 	<p>6 000</p>


Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 3</p>  <p>Datum: 7. ledna 2014 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Jižní</p> <p>Pronájem bytu 2+1. Celková plocha 45 m². Byt se nachází v 2. podlaží panelového domu z 8 podlaží, s výtahem. Pronajímá se včetně zařízení, spotřebičů, pračky a TV. Jedná se o byt po kompletní rekonstrukci - plastová okna, plovoucí podlahy, dlažba, nová kuchyňská linka, koupelna. Parkoviště u domu.</p> 	<p>6 500</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 4</p>  <p>Datum: 20. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Družstevní čtvrť</p> <p>Pronájem bytu 2+1 v 6.NP/9 s lodžii v panelovém domě s výtahem. Vybaven kuchyňskou linkou, sporákem, lednicí a jídelním stolem se dvěma židlemi. Nově zrekonstruovaná koupelna, zděné jádro. V pokoji psací stůl s židlí. K dispozici je sklep a kolárka a parkování u domu. V blízkém okolí je škola, školka, obchody a sportovní vyžití. Užitná plocha: 61 m².</p> 	<p>6 000</p>




Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="427 338 520 371" style="text-align: center;">Byt č. 5</p>  <p data-bbox="240 965 531 1070">Datum: 22. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 320 1193 383" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Jižní</p> <p data-bbox="738 439 1265 622">Pronájem bytu 2+1 v panelovém domě s výtahem na sídlišti Jihovýchod ve 3.NP/8. Pronajímán jako nevybavený. Nová plastová okna se žaluziemi, bytový. Parkování před domem. Byt se nachází v těsné blízkosti školy, školky, hřiště a obchodů. Užitná plocha 45 m².</p> 	<p data-bbox="1334 667 1398 701" style="text-align: center;">4 900</p>
<p data-bbox="427 1223 520 1256" style="text-align: center;">Byt č. 6</p>  <p data-bbox="240 1760 531 1865">Datum: 10. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 1182 1193 1245" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Lužní</p> <p data-bbox="738 1290 1265 1473">Pronájem bytu 2+1 se zděným jádrem v klidné části města. Nová plastová okna se žaluziemi a parapety. Celková plocha bytu je 44 m². Byt se nachází ve 2. NP/8NP patrového panelového domu s výtahem. K bytu patří sklep. Parkování u domu. Pronajímán jako nevybavený.</p> 	<p data-bbox="1334 1547 1398 1581" style="text-align: center;">4 500</p>




Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 7</p>  <p>Datum: 18. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Vřesová</p> <p>Pronájem bytu 2+1 o výměře 45 m². Byt je v panelovém domě po rekonstrukci ve 3./8 p. s výtahem. Byt je nově vymalován, jsou nové plovoucí podlahy. Zděné koupelnové jádro. Nová kuchyňská linka je vybavena elektrickým sporákem s troubou, chladničkou s mrazákem a mikrovlnou troubou. Vzdálenost do centra města 5 minut.</p> 	<p>5 000</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 8</p>  <p>Datum: 5. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Cihlářská čtvrť</p> <p>Pronájem bytu 2+1 s balkonem bez vybavení. Byt je velký cca 60 m² a nachází se v panelovém domě ve 4NP/8NP s výtahem a zděným jádrem. Bytová jednotka je po rekonstrukci má nová plastová okna, novou koupelnu, v místnostech jsou parkety, na chodbě pak dlažba, kuchyňská linka je původní. Dobrá dopravní dostupnost do centra, v blízkosti MHD, vlak, les, ZOO, velmi klidné místo, parkování před domem.</p> 	<p>6 000</p>



Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 9</p>  <p>Datum: 23. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Národní třída</p> <p>Pronájem zařízeného bytu 2+1 s lodžii v centru Hodonína. Bytová jednotka se nachází v panelovém domě ve 12.NP/12NP s výtahem, je v původním stavu a starším nábytkem tj. kuchyňská linka, lednice, sporák, jídelní stůl, židle, 2x postel, šatní skříň, sedačka, 2xkřesla, televizní stůl, koupelna zděná. Celková plocha: 59 m². Výborná dopravní dostupnost, v blízkosti vlak, autobus, škola, školka, lékař, nákupní středisko. Parkování před domem.</p> 	<p>5 600</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 10</p>  <p>Datum: 5. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Štefánikova</p> <p>Pronájem bytu o velikosti 2+1, o celkové ploše bytu 65 m². Byt se nachází v 2.podlaží/3 cihlového domu s možností využití společné zahrady, bez výtahu. Dům se nachází v blízkosti centra. Byt je nezařízený. Byt má vlastní plynový kotel. K bytu náleží sklepní kóje.</p> 	<p>5 900</p>





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 11</p>  <p>Datum: 9. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Národní třída</p> <p>Pronájem bytu v 6.NP/12NP. V panelovém domě je výtah. Byt 2+1 prošel modernizací. V bytě jsou plastová okna, podlahy v pokojích - dřevěné parkety, v kuchyni vinil. Kuchyňská linka s plynovým sporákem. Velkou výhodou tohoto bytu je samostatné topení na elektřinu. Celková výměra je cca 53 m². Příslušenství tvoří 2 sklepy, zděné jádro. Byt je v klidné části města, parkování před domem.</p> 	<p>6 500</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 12</p>  <p>Datum: 5. ledna 2014 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Erbenova</p> <p>Pronájem bytu 2+1 s balkonem v Hodoníně - Bažantnici. Byt je velký cca 60 m² a nachází se v cihlovém domě ve 3.NP/3NP bez výtahu. Bytová jednotka je částečně zařízena a je po rekonstrukci - plovoucí podlahy, koupelna. Je zde nová kuchyňská linka, plynový sporák s elektrickou troubou, lednice, vytápění ústřední. Byt se nachází v klidné lokalitě, je v blízkosti ZOO a lesa. Parkování přímo před domem. Dobrá dopravní dostupnost, autobus, škola, školka.</p> 	<p>6 000</p>



Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 13</p>  <p>Datum: 29. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice U Červených domků</p> <p>Pronájem bytu 2+1, celková plocha 64 m², klidná lokalita, dům cihlový bez výtahu. Byt má 2 sklepy, nachází se v 1.NP/3NP, nová plastová okna, zatepleno. WC a koupelna po rekonstrukci, celkově byt v původním udržovaném stavu, zděné jádro. Součástí pronájmu je kuchyňská linka s vybavením, jídelní stůl, sedačka, 2 křesla, obývací stěna.</p> 	<p>5 500</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 14</p>  <p>Datum: 4. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín., ulice Erbenova</p> <p>Pronájem zařízeného bytu 2+1 s balkonem. Bytová jednotka je velká cca 60 m² a nachází se v cihlovém domě ve 3.NP/3NP bez výtahu. Byt je kompletně zařízen, je zde kuchyňská linka, plynový sporák, mikrovlnná trouba, jídelní stůl, židle, v obývacím pokoji je sedačka, křesla, televize, TV stůl, obývací stěna, v pokoji je šatní skříň, matrace, na chodbě pak botník. Byt má dobrou dopravní dostupnost v blízkosti se nachází MHD, vlak, pošta, škola, školka, obchody, ZOO, velmi klidná lokalita, parkování před domem.</p> 	<p>6 000</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 15</p>  <p>Datum: 7. ledna 2014 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Jižní</p> <p>Pronájem bytu 2+1 v osobním vlastnictví, 45 m². Byt se zděným jádrem se nachází ve 4.NP/8NP panelového domu s výtahem na sídlišti JV. K bytu náleží sklep a možnost parkování před domem. Pronajímá se včetně zařízení, spotřebičů, pračky a TV. Jedná se o byt po kompletní rekonstrukci - plastová okna, plovoucí podlahy, dlažba, nová kuchyňská linka, koupelna.</p> 	<p>6 000</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 16</p>  <p>Datum: 30. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Národní třída</p> <p>Pronájem pěkného bytu 2+kk, balkon s vlastním topením na plyn přímo v centru. Bytová jednotka se nachází v cihlovém domě ve 2.NP/2NP bez výtahu. Bytová jednotka je velká cca 62 m² a kompletně po rekonstrukci. Byt má novou kuchyňskou linku s elektrickou sklokeramickou deskou, vestavěnou troubou a digestoří, plovoucí podlahy, nové WC a koupelny. Výborná poloha, vlak a autobus, škola, školka. Parkování před domem.</p> 	<p>6 000</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="422 342 526 371" style="text-align: center;">Byt č. 17</p>  <p data-bbox="240 960 528 1068">Datum: 13. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 320 1190 378" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Příční</p> <p data-bbox="735 427 1265 633">Pronájem bytu 2+kk v cihlové novostavbě v centru 2.NP/2 (bez výtahu). Byt má podlahovou plochu 55 m², kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (sklokeramická varná deska, horkovzdušná trouba, digestoř). V bytě zaveden videotelefon. Parkování v blízkosti domu.</p> 	<p data-bbox="1334 674 1398 703" style="text-align: center;">6 500</p>
<p data-bbox="422 1256 526 1285" style="text-align: center;">Byt č. 18</p>  <p data-bbox="240 1753 703 1861">Datum: 3. prosince 2013 Zdroj: real. ka.– M&M reality holding a.s. Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 1189 1190 1247" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Čajkovského</p> <p data-bbox="735 1296 1265 1480">Pronájem 2+kk, o podlahové ploše 56 m² s lodžii, v 3.NP/3 zrekonstruovaného cihlového domu s výtahem. Byt je nový, s moderně zařízenou kuchyní. Z obývacího pokoje přístupná lodžie. Součástí parkovací stání a zděná sklepní kóje.</p> 	<p data-bbox="1334 1570 1398 1599" style="text-align: center;">7 000</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 19</p>  <p>Datum: 30. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Družstevní čtvrť</p> <p>Pronájem zrekonstruovaného bytu. Byt 2+1 (55 m²) s balkónem a sklepem. Byt je ve třetím patře devítipatrového panelového domu s výtahem a má kompletně zrekonstruované zděné jádro, kuchyň a chodbu. Byt je v klidné lokalitě. K dispozici lednička a částečné vybavení nábytkem.</p> 	<p>5 000</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 20</p>  <p>Datum: 29. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Cihlářská čtvrť</p> <p>Pronájem bytu o velikosti 2+1 v klidné lokalitě. Byt se nachází v přízemí kompletně zrekonstruovaného osmi podlažního panelového domu s výtahem a celková plocha bytu je 54 m². Zděné jádro. Byt je po rekonstrukci - plovoucí podlahy, nové dveře, zrekonstruovaná koupelna a je částečně zařízen - televize, pračka, letiště, konferenční stůl. K bytu náleží sklepní kóje. Parkování před domem.</p> 	<p>6 000</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="422 353 526 383" style="text-align: center;">Byt č. 21</p>  <p data-bbox="240 864 523 972">Datum: 13. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 322 1190 383" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Čajkovského</p> <p data-bbox="735 427 1265 636">Pronájem nového cihlového bytu 2+kk, o celkové obytné ploše 60 m² v 2.NP/3NP, s velkou lodžii a sklepem. Byt se nachází v klidné části města. Byt má novou kuchyňskou linku s vestavěnými spotřebiči, velká vestavěná šatní skříň. K dispozici je výtah a jedno parkovací místo.</p> 	<p data-bbox="1334 678 1398 707">5 000</p>
<p data-bbox="422 1249 526 1279" style="text-align: center;">Byt č. 22</p>  <p data-bbox="240 1765 528 1872">Datum: 27. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 1196 1190 1256" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Štefánikova</p> <p data-bbox="735 1301 1265 1451">Pronájem bytu 2+kk v centru města. Byt se nachází ve 4.NP/4NP s celkovou podlahovou plochou 50 m². Jedná se o nový cihlový byt se zděným jádrem, nezařízený. Dům je bez výtahu. Parkovací místo ve dvoře objektu.</p> 	<p data-bbox="1334 1570 1398 1599">5 500</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="422 342 526 371">Byt č. 23</p>  <p data-bbox="239 846 526 954">Datum: 23. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 320 1192 378">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Nádražní řádek</p> <p data-bbox="735 427 1265 696">Pronájem cihlového bytu 2+1 o celkové ploše 73 m². Byt je po celkové rekonstrukci - nová plastová okna, podlahy - plovoucí, dlažba, nová kuchyňská linka, kombinovaný sporák. Výhodou je vlastní kotel na elektřinu a na ohřev vody i topení. Parkování před domem. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí 2 podlažního domu bez výtahu. Velmi hezké bydlení v centru v blízkosti vlakového nádraží.</p> 	<p data-bbox="1334 674 1398 703">6 000</p>

Tab. č. 3: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 2+1 a 2+kk

Číslo bytu	Ulice lokality Hodonín	Podlahová plocha [m ²]	Dispozice (2+1/ 2+kk)	Výtah v domě (ano/ ne)	Podlaží	Typ konstrukce (cihla/ panel)	Balkon/ lodžie/ sklep	Zařízený byt (ano/ ne/ částečně)	Realizovaný nájem [Kč/ měs.]	Požadovaný nájem [Kč/ měs.]	Koeficient úprav	Nájemné po úpravě [Kč/ měs.]	Nájemné po úpravě [Kč/ m ² / měs.]
1	P. Jilemnického	70	2+1	N	2	C	S	N	4 500	-	1	4 500	64,29
2	Lipová alej	50	2+1	N	3	C	S	A	6 000	-	1	6 000	120,00
3	Jižní	45	2+1	A	2	P	-	A	6 500	-	1	6 500	144,44
4	Družstevní čtvrť	61	2+1	A	6	P	L,S	Č	6 000	-	1	6 000	98,36
5	Jižní	45	2+1	A	3	P	-	N	4 900	-	1	4 900	108,89
6	Lužní	44	2+1	A	2	P	S	N	4 500	-	1	4 500	102,27
7	Vřesová	45	2+1	A	3	P	-	Č	5 000	-	1	5 000	111,11
8	Cihlářská čtvrť	60	2+1	A	4	P	B	N	6 000	-	1	6 000	100,00
9	Národní třída	59	2+1	A	12	P	L	A	5 600	-	1	5 600	94,92
10	Štefánikova	65	2+1	N	2	C	S	N	5 900	-	1	5 900	90,77
11	Národní třída	53	2+1	A	6	P	B,S	Č	6 500	-	1	6 500	122,64
12	Erbenova	60	2+1	N	3	C	B	Č	6 000	-	1	6 000	100,00
13	U Červených domků	64	2+1	N	1	P	S	Č	5 500	-	1	5 500	85,94
14	Erbenova	60	2+1	N	3	C	B	A	6 000	-	1	6 000	100,00
15	Jižní	45	2+1	A	4	P	S	A	6 000	-	1	6 000	133,33
16	Národní třída	62	2+kk	N	2	C	B	Č	6 000	-	1	6 000	96,77
17	Příční	55	2+kk	N	2	C	-	Č	6 500	-	1	6 500	118,18
18	Čajkovského	56	2+kk	A	3	C	L,S	Č	7 000	-	1	7 000	125,00
19	Družstevní čtvrť	55	2+1	A	3	P	B,S	Č	5 000	-	1	5 000	90,91
20	Cihlářská čtvrť	54	2+1	A	1	P	S	Č	6 000	-	1	6 000	111,11
21	Čajkovského	60	2+kk	A	2	C	L,S	Č	5 000	-	1	5 000	83,33
22	Štefánikova	50	2+kk	N	4	C	-	N	5 500	-	1	5 500	110,00
23	Nádražní řádek	73	2+1	N	1	C	-	Č	6 000	-	1	6 000	82,19

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje z databáze bytů

Tabulka č. 3 ukazuje, v jakém rozmezí se pohybují podlahové plochy bytů. Konkrétně tedy v kategorii 2+1 a 2+kk je toto rozmezí 44 m² až 73 m² a lze i vyvodit **průměrnou podlahovou plochu**, jejíž velikost je **56,13 m²**.

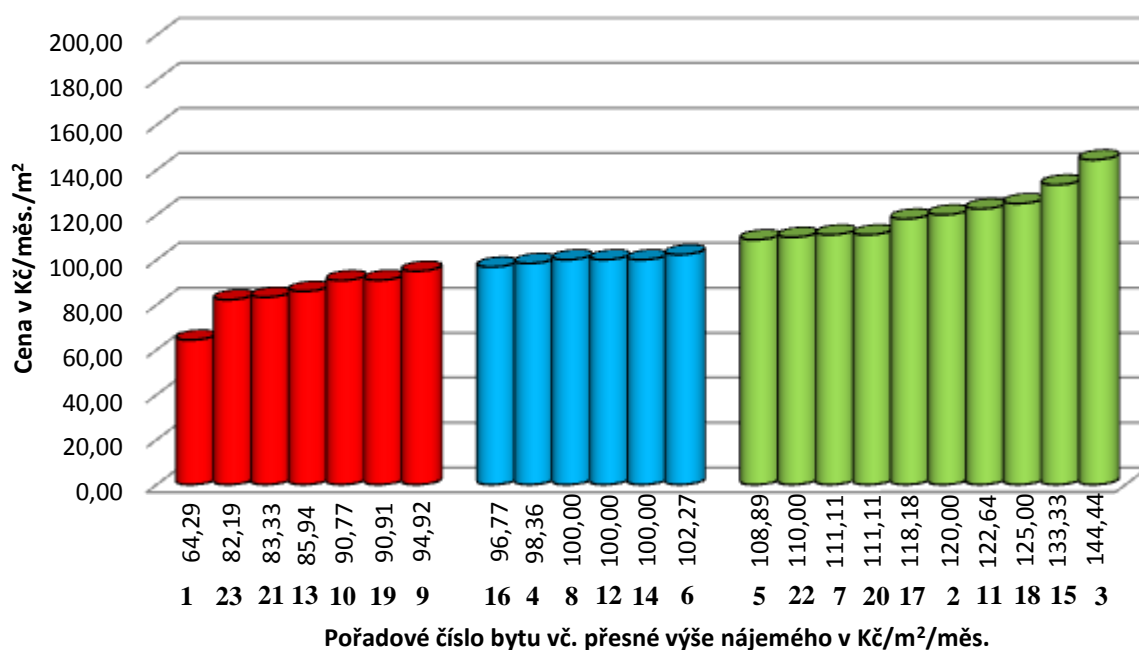
Z nájemného po úpravě koeficienty (nájemny realizované není třeba upravovat a tvoří tedy 100 % výše ceny = koef. 1) v Kč/m²/měsíc je možné si povšimnout, tak jako pro větší přehlednost z grafického znázornění č. 9, nejvyššího nájemného u bytu č. 3. Tato vyšší hodnota oproti ostatním je způsobena nabízením kompletně zrekonstruovaného bytu, vybaveného zařízením a nábytkem vč. možnosti parkování na parkovišti u domu, dobré

dopravní dostupnosti a blízkosti občanské vybavenosti. Naopak byt č. 1 má nejnižší nájemné a to především z důvodu umístění ve velké vzdálenosti od centra.

Nájemné za měsíc se pohybuje v rozmezí (podle tab. č. 3) od 4 500 Kč/měs. až do 7 000 Kč/měs. Z tabulky lze dále vyčíst, že za 1 m² se cena pohybuje v rozmezí 64,29 Kč až 144,44 Kč (blíže uvedeno v grafu č. 9), **průměrně za 1 m² je to 104,11 Kč.**

Po shrnutí uvedených informací v předchozím textu je **výše nájemného ve městě Hodonín v průměrné výši 5 843,69 Kč/měsíc za byt o průměrné velikosti 56,13 m² - tedy 104,11 Kč/m²/měs. v kategorii bytů 2+1 a 2+kk.**

Graf č. 9: Rozdělení bytů na cenové skupiny podle výše nájemného - byty kategorie 2+1 a 2+kk



číslo bytu: cena v Kč/podlahová plocha v m²

- | | |
|----------------|----------------|
| ■ 1: 4 500/70 | ■ 23: 6 000/73 |
| ■ 21: 5 000/60 | ■ 13: 5 500/64 |
| ■ 10: 5 900/65 | ■ 19: 5 000/55 |
| ■ 9: 5 600/59 | ■ 16: 6 000/62 |
| ■ 4: 6 000/61 | ■ 8: 6 000/60 |
| ■ 12: 6 000/60 | ■ 14: 6 000/60 |
| ■ 6: 4 500/44 | ■ 5: 4 900/45 |
| ■ 22: 5 500/50 | ■ 7: 5 000/45 |
| ■ 20: 6 000/54 | ■ 17: 6 500/55 |
| ■ 2: 6 000/50 | ■ 11: 6 500/53 |
| ■ 18: 7 000/56 | ■ 15: 6 000/45 |
| ■ 3: 6 500/45 | |

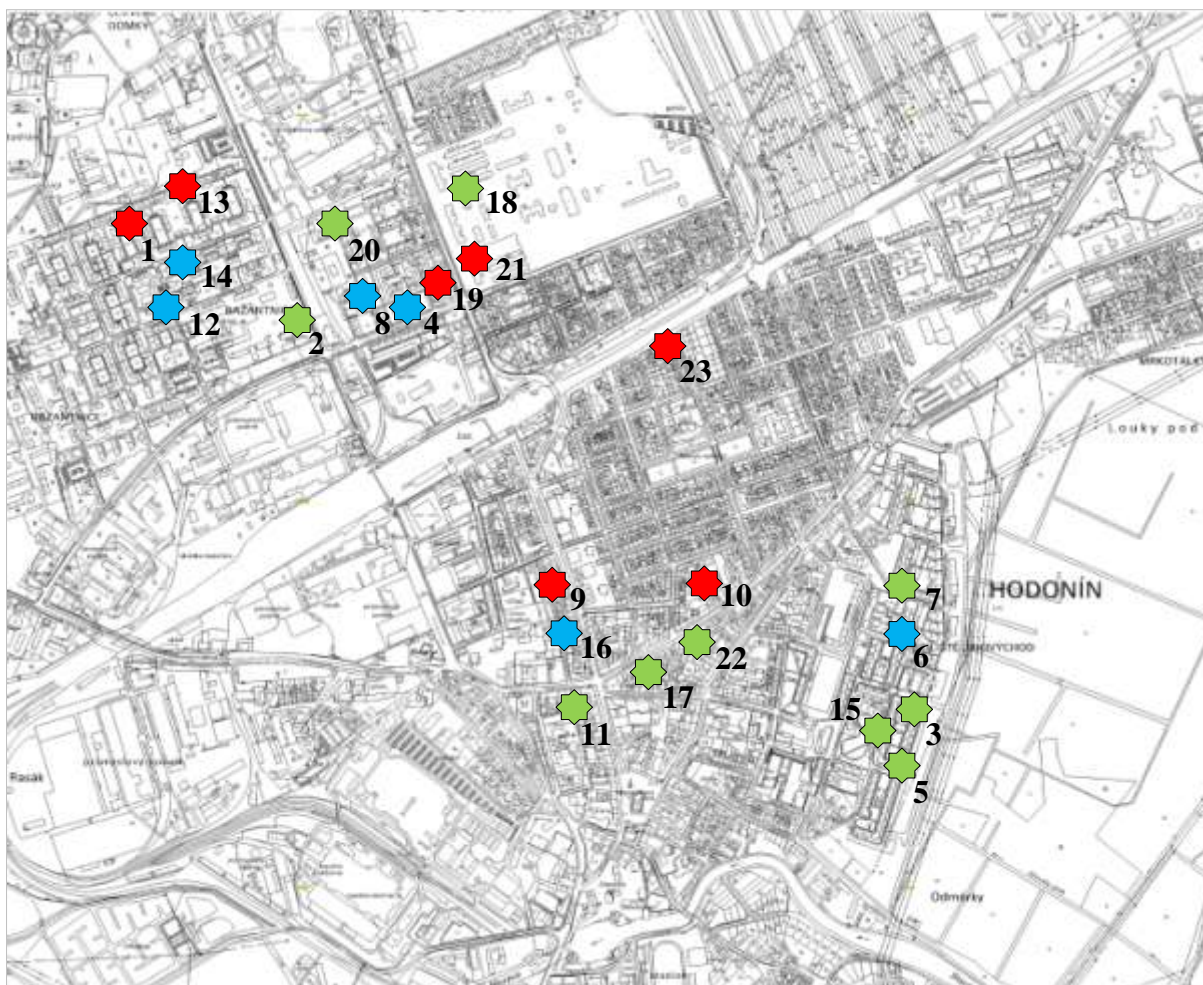
Cenové kategorie:

- Výše nájmu: 1 - 95 Kč/m²
- Výše nájmu: 96 - 105 Kč/m²
- Výše nájmu: 106 - 145 Kč/m²

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje z tabulky pro databázi bytů





Podle cenových kategorií dle výše nájmu, blíže specifikovaných u grafu č. 9, je zde vytvořena mapa s barevně odlišenými místy stejné výše nájmu.

*Obr. 7: Mapa s barevným odlišením stejné cenové kategorie výše nájmu
- pro byty 2+1 a 2+kk*



Zdroj: Vlastní zpracování katastrální mapy



5.3 PRONÁJMY BYTŮ KATEGORIE 3+1, 3+KK





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 1</p>  <p>Datum: 18. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Javorová</p> <p>Pronájem panelového bytu 3+1, 69 m² blízko centra na sídlišti Jihovýchod s výtahem. Byt s lodžii se nachází ve 4. patře z 8 pater a prošel rekonstrukcí - nově vymalováno, plovoucí podlaha, nová vana, kuchyňská linka se sporákem a troubou. Byt je částečně vybaven lednicí s mrazákem, mikrovlnka, 2 válečky. V suterénu bytového domu se zděným jádrem je sklepní kóje, sušárna a kolárna. Parkování možné před domem.</p> 	<p>7 000</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 2</p>  <p>Datum: 13. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Seifertova</p> <p>Pronájem bytu 3+1 s balkonem v části Bažantnice. Celková podlahová plocha: 71 m². Byt je částečně rekonstruován, zděná koupelna. Nachází se ve druhém podlaží ze dvou (není výtah). Výhodou je samostatné plynové topení. Zděné jádro. V suterénu je sklep.</p> 	<p>6 500</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 3</p>  <p>Datum: 11. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Jižní</p> <p>Pronájem bytu 3+1, 65 m², byt je blízko centra na sídlišti Jihovýchod. Panelový dům ve kterém se byt nachází je po celkové rekonstrukci – nová okna, střecha, fasada, s výtahem. Byt se nachází v prvním patře z 8NP. K bytu náleží sklep a lodžie. Kuchyně a koupelna jsou po rekonstrukci. V celém bytě jsou nové PVC podlahy a nové dveře, všude jsou zabudována osvětlení. V blízkosti se nachází parkoviště s možností zaparkování. Byt pronajímán jako nevybavený.</p> 	<p>7 500</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 4</p>  <p>Datum: 13. listopadu 2013 Zdroj: real. kanc. – Schmidt Reality, s.r.o. Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Národní třída</p> <p>Pronájem bytu o velikosti 3+1 s balkonem v centru. Celková plocha bytu je 84 m², byt se nachází v 2.NP/5 cihlového domu bez výtahu. Vytápění a ohřev vody je zajištěno vlastním plynovým kotlem.</p> 	<p>7 300</p>





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 5</p>  <p>Datum: 22. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Slunečná</p> <p>Pronájem bytu 3+1, osobní vlastnictví, 80 m². Byt se nachází v 7.NP/8NP panelového domu s výtahem na sídlišti JV. Byt po celkové rekonstrukci, nová kuchyňská linka, koupelna, podlahy, plastová okna. Pronajímá se včetně předsiňového nabytku, skříně v ložnici a koberce, kuchyně včetně spotřebičů. Klidné prostředí na okraji sídliště s parkováním před domem.</p> 	<p>6 500</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 6</p>  <p>Datum: 11. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Vrchlického</p> <p>Pronájem cihlového bytu 3+1 přímo v centru. Byt je velký cca 70 m² a nachází se v přízemí cihlového domu 4. patrového bez výtahu. Byt je kompletně zrekonstruován, nová plastová okna, nová kuchyňská linka, sporák se sklokeramickou deskou, digestoř, na chodbě dlažba, v pokojích pak plovoucí podlahy, vymalováno, balkon. K bytu patří sklepní kóje. Výborná poloha v centru města, v blízkosti vlakové a autobusové nádraží, škola, školka, parkování před domem.</p> 	<p>8 500</p>





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 7</p>  <p>Datum: 5. ledna 2014 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Lipová alej</p> <p>Pronájem velmi pěkného bytu o velikosti 3+kk v bytovém domě v části Bažantnice. Byt o podlahové ploše 77 m² a s lodžii se nachází v 5.NP/6NP bezbariérového cihlového domu s výtahem. Součástí pronájmu je kuchyňská linka včetně spotřebičů a prostorná vestavěná skříň. K bytu patří sklep.</p> 	<p>6 900</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 8</p>  <p>Datum: 30. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Národní třída</p> <p>Pronájem bytu 3+1 v centru města - 2.NP/2NP (není výtah). Celková podlahová plocha 100 m². Vzhledem ke své poloze je vhodný k bydlení i k podnikání, je velmi dobře dispozičně řešený. Kuchyňská linka na míru.</p> 	<p>9 000</p>





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 9</p>  <p>Datum: 23. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Národní třída</p> <p>Pronájem nezařízeného velmi prostorného zděného bytu 3+1 v centru – 1.NP/2NP. Byt je po celkové rekonstrukci a pronajímán jako vybavený. Parkování u domu. Celková plocha bytu je 89 m².</p> 	<p>8 500</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 10</p>  <p>Datum: 5. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Příční</p> <p>Pronájem hezkého bytu o velikosti 3+1 v centru, 65 m². Jedná se o přízemní byt po rekonstrukci, koupelna, plastová okna, plovoucí podlahy. Byt se nachází v 1.NP/2NP cihlového domu.</p> 	<p>7 000</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 11</p>  <p>Datum: 30. listopadu 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Radniční</p> <p>Pronájem bytu 3+1 v klidné a velmi žádané lokalitě – 8.NP/8NP. Celková plocha bytu je 76 m². V bytě jsou nová plastová okna, plovoucí podlahy, dřevěné obložky a dveře, zděné jádro, klimatizace. Na panelovém domě proběhla celková revitalizace - zateplení, nové lodžie, nové výtahy. Byt se pronajímá včetně zařízení. Bezproblémové parkování na parkovišti před domem. V blízkosti se nachází školka.</p> 	<p>8 000</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 12</p>  <p>Datum: 7. ledna 2014 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Národní třída</p> <p>Pronájem bytu 3+1 v centru, který je po částečné rekonstrukci nová plastová okna a je kompletně vymalován. Byt se nachází v cihlovém domě, není zařízen, parkování není díky umístění v centru dobré. Celková plocha bytu je 112 m² a nachází se 1.NP/2NP.</p> 	<p>9 900</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="422 376 526 409">Byt č. 13</p>  <p data-bbox="240 826 528 943">Datum: 24. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 322 1192 383">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Příční</p> <p data-bbox="738 427 1265 669">Pronájem, prostorného rekonstruovaného bytu v centru. Byt o velikosti 3+kk s podlahovou plochou 120 m² je umístěn ve 3.NP/3NP zatepleného cihlového domu bez výtahu. Nová kuchyňská linkou včetně spotřebičů. Vytápění a ohřev vody jsou řešeny vlastním kombinovaným plynovým kotlem. K bytu náleží také parkovací místo ve dvoře budovy.</p> 	<p data-bbox="1329 678 1406 712">10 000</p>
<p data-bbox="422 1249 526 1283">Byt č. 14</p>  <p data-bbox="240 1760 707 1877">Datum: 30. listopadu 2013 Zdroj: real. kancelář - ERK Hodonín, s.r.o. Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="810 1196 1192 1256">okres Hodonín – město Hodonín, ulice I. Olbrachta</p> <p data-bbox="738 1301 1265 1512">Pronájem bytu 3+1 v cihlovém domě v části Bažantnici, 2.NP/3NP (není výtah). Byt o podlahové ploše 68 m² je po celkové rekonstrukci - nová koupelna, podlahy, topení, zasklená lodžie. Byt má vlastní plynové topení. K bytu náleží sklep. Pronajímán jako nevybavený.</p> 	<p data-bbox="1329 1563 1406 1597">8 000</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 15</p>  <p>Datum: 30. prosince 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Vřesová</p> <p>Pronájem velkého bytu 3+1 v klidné části města, v blízkosti nákupního střediska, autobusu, školy, dům je po celkové rekonstrukci, nová okna, fasáda. Byt je v původním stavu a nachází se v 7.NP/8, lodžie, výtah. Celková plocha je 62 m². S možností parkování na parkovišti u domu.</p> 	<p>6 500</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 16</p>  <p>Datum: 9. října 2013 Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice J. Suka</p> <p>Pronájem bytu 3+1 v cihlovém domě po rekonstrukci ve 3.NP (ze 4). Dům je zateplený, plastová okna, předokenní žaluzie, bez výtahu. V kuchyni je nová kuchyňská linka, sporák na plyn. Za domem je hřiště pro děti a parkování před domem. Celková plocha je 79 m².</p> 	<p>7 000</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="422 338 526 369" style="text-align: center;">Byt č. 17</p>  <p data-bbox="240 891 703 996">Datum: 2. listopadu 2013 Zdroj: real. ka.– M&M reality holding, a.s. Cena: nabídková</p>	<p data-bbox="810 320 1193 380" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Skácelova</p> <p data-bbox="735 427 1265 607">Pronájem bytu 3+1 v 1.NP/3 (vyvýšené přízemí) cihlového domu bez výtahu s balkonem o ploše 67 m². Byt je zařízen. Okna plastová se žaluziemi. Součástí dva sklepy. Klidná lokalita s blízkostí veškerých služeb a parkování u domu.</p> 	<p data-bbox="1337 663 1401 694">6 700</p>
<p data-bbox="422 1193 526 1225" style="text-align: center;">Byt č. 18</p>  <p data-bbox="240 1868 699 1973">Datum: 13. prosince 2013 Zdroj: real. kanc. – Schmidt Reality, s.r.o. Cena: nabídková</p>	<p data-bbox="810 1171 1193 1232" style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Rodinova</p> <p data-bbox="735 1288 1265 1444">Pronájem bytu 3+1 o celkové ploše 69 m². Byt je v centru města, ale je v uzavřeném bloku, 4.NP/12, s výtahem. V bytě je kuchyňská linka a vestavěné skříně. Dům má novou střechu, možnost parkování u domu.</p> 	<p data-bbox="1337 1545 1401 1576">8 300</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 19</p>  <p>Datum: 21. listopadu 2013 Zdroj: real. kancelář - ERK Hodonín, s.r.o. Cena: nabídková</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Slunečná</p> <p>Pronájem kompletně rekonstruovaného bytu o dispozičním řešení 3+1 o rozloze 64 m². Byt je situovaném na okraji sídliště Jihovýchod ve 4.NP/8NP s výtahem panelového domu. Byt je nezařízen. K bytu náleží sklepní kóje, kterou je možno využít.</p> 	<p>5 900</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 20</p>  <p>Datum: 30. října 2013 Zdroj: real. kancelář – SDK Reality, s.r.o. Cena: nabídková</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice J. Suka</p> <p>Pronájem bytu 3+1 o celkové ploše 65 m² ve 2.NP/3NP. Byt se nachází na klidném místě v blízkosti lesa a je po celkové rekonstrukci. V blízkosti domu je velké dětské hřiště, škola, obchod a zoologická zahrada. Dům nemá výtah. Parkování u domu.</p> 	<p>8 500</p>

Tab. č. 4: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 3+1 a 3+kk

Číslo bytu	Ulice lokality Hodonín	Podlahová plocha [m ²]	Dispozice (3+1/ 3+kk)	Výtah v domě (ano/ ne)	Podlaží	Typ konstrukce (cihla/ panel)	Balkon/ lodžie/ sklep	Zařízený byt (ano/ ne/ částečně)	Realizovaný nájem [Kč/ měs.]	Požadovaný nájem [Kč/ měs.]	Koeficient úprav	Nájemné po úpravě [Kč/ měs.]	Nájemné po úpravě [Kč/ m ² / měs.]
1	Javorová	69	3+1	A	4	P	L,S	Č	7 000	-	1	7 000	101,45
2	Seifertova	71	3+1	N	2	C	B,S	N	6 500	-	1	6 500	91,55
3	Jižní	65	3+1	A	1	P	L,S	N	7 500	-	1	7 500	115,38
4	Národní třída	84	3+1	N	2	C	B	A	7 300	-	1	7 300	86,90
5	Slunečná	80	3+1	A	7	P	-	Č	6 500	-	1	6 500	81,25
6	Vrchlického	70	3+1	N	1	C	B,S	Č	8 500	-	1	8 500	121,43
7	Lipová alej	77	3+kk	A	5	C	L,S	Č	6 900	-	1	6 900	89,61
8	Národní třída	100	3+1	N	2	C	-	A	9 000	-	1	9 000	90,00
9	Národní třída	89	3+1	N	1	C	-	A	8 500	-	1	8 500	95,51
10	Příční	65	3+1	A	1	C	-	N	7 000	-	1	7 000	107,69
11	Radniční	76	3+1	A	8	P	L	A	8 000	-	1	8 000	105,26
12	Národní třída	112	3+1	N	1	C	-	N	9 900	-	1	9 900	88,39
13	Příční	120	3+kk	N	3	C	-	Č	10 000	-	1	10 000	83,33
14	I. Olbrachta	68	3+1	N	2	C	L,S	N	8 000	-	1	8 000	117,65
15	Vřesová	62	3+1	A	7	P	L	N	6 500	-	1	6 500	104,84
16	J. Suka	79	3+1	N	3	C	-	Č	7 000	-	1	7 000	88,61
17	Skácelova	67	3+1	N	1	C	B,S	A	-	6 700	0,9	6 030	90,00
18	Rodínova	69	3+1	A	4	P	-	Č	-	8 300	0,9	7 470	108,26
19	Slunečná	64	3+1	A	4	P	S	N	-	5 900	0,9	5 310	82,97
20	J. Suka	65	3+1	N	2	C	-	A	-	8 500	0,9	7 650	117,69

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje z databáze bytů

Podle tabulky č. 4 pozorujeme, v jakém rozmezí se pohybují podlahové plochy bytů. Konkrétně tedy v kategorii 3+1 a 3+kk je toto rozmezí 62 m² až 120 m² a lze i vyvodit **průměrnou podlahovou plochu**, jejíž velikost je **77,60 m²**.

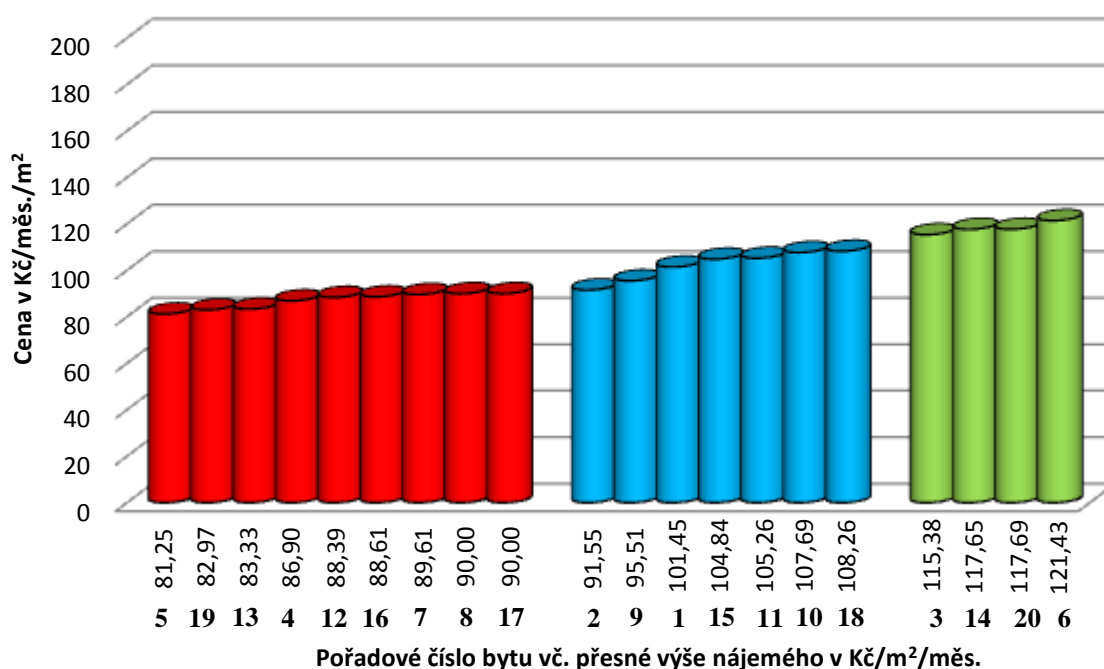
Z nájemného po úpravě koeficienty (nájemny realizované není třeba upravovat a tvoří tedy 100 % výše ceny = koef. 1, nájemny nabízené se upraví koef. 0,9, protože není jisté, zda se v této výši nájem uskutečnil) v Kč/m²/měsíc je možné si povšimnout, tak jako pro větší přehlednost z grafického znázornění č. 10, nejvyššího nájemného u bytu č. 6. Tato hodnota je vyšší, protože je nabízen zrekonstruovaný byt, částečně vybavený a s možností parkování před domem. Nachází se přímo v centru v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, škola,

školka a další vč. možnosti sklepu. Naopak byt č. 5 má nejnižší nájemné a to především z důvodu umístění bytu až v sedmém podlaží staršího panelového domu bez rekonstrukce.

Nájemné za měsíc se pohybuje v rozmezí (podle tab. č. 4) od 5 310 Kč/měs. až do 10 000 Kč/měs. Z tabulky lze dále vyčíst, že za 1 m² se cena pohybuje v rozmezí 64,29 Kč až 144,44 Kč (bližší uvedeno v grafu č. 9), **průměrně za 1 m² je to 98,39 Kč.**

Po shrnutí uvedených informací v předchozím textu je **výše nájemného ve městě Hodonín v průměrné výši 7 635,06 Kč/měsíc za byt o průměrné velikosti 77,60 m² - tedy 98,39 Kč/m²/měs. v kategorii bytů 3+1 a 3+kk.**

Graf č. 10: Rozdělení bytů na cenové skupiny podle výše nájemného - byty kategorie 3+1 a 3+kk



číslo bytu: cena v Kč/podlahová plocha v m²

■ 5: 6 500/80	■ 19: 5 310/64
■ 13: 10 000/120	■ 4: 7 300/84
■ 12: 9 900/112	■ 16: 7 000/79
■ 7: 6 900/77	■ 8: 9 000/100
■ 17: 6 030/67	■ 2: 6 500/71
■ 9: 8 500/89	■ 1: 7 000/69
■ 15: 6 500/62	■ 11: 8 000/76
■ 10: 7 000/65	■ 18: 7 470/69
■ 3: 7 500/65	■ 14: 8 000/68
■ 20: 7 650/65	■ 6: 8 500/70

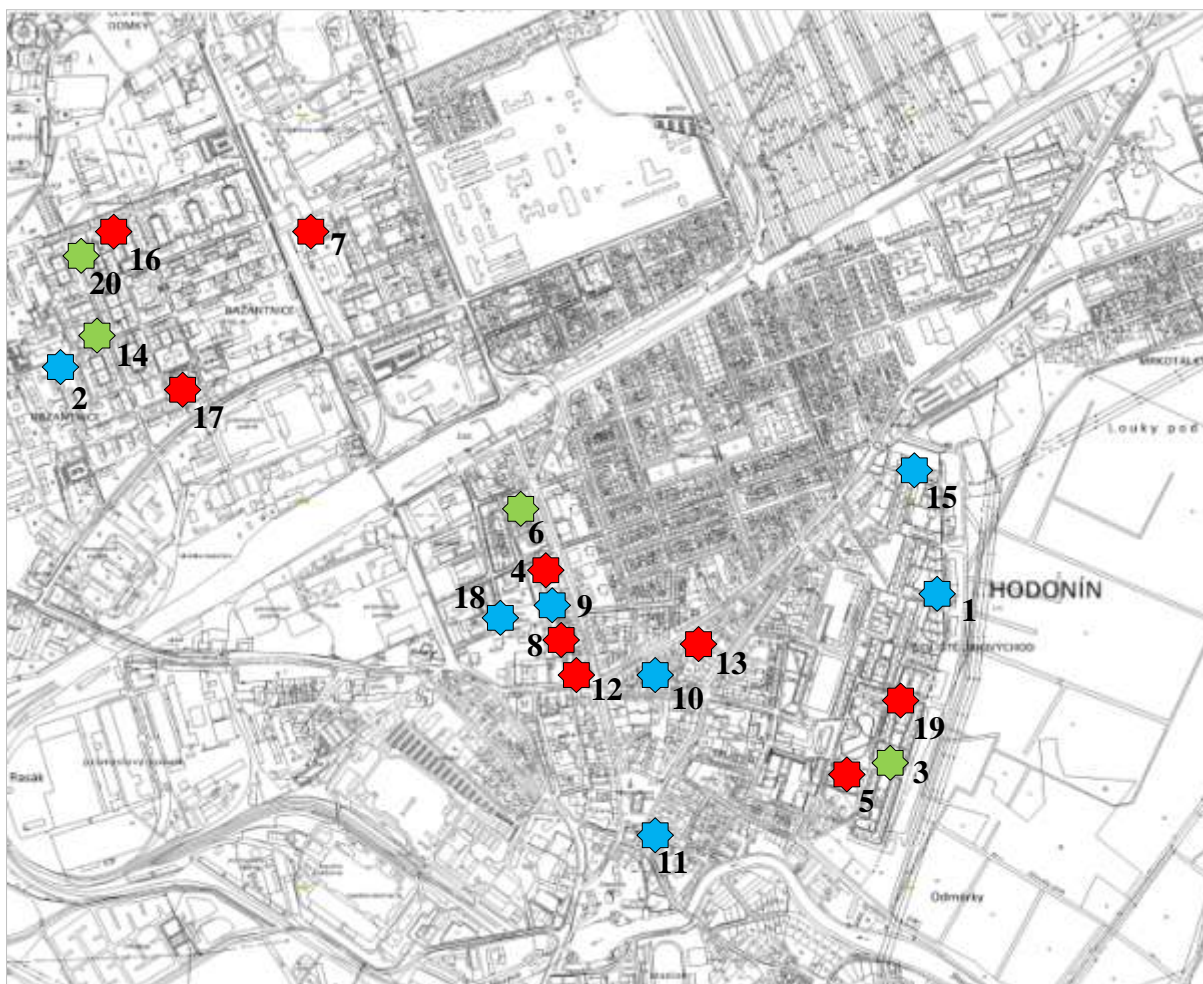
Cenové kategorie:

- Výše nájmu: 1 - 90 Kč/m²
- Výše nájmu: 91 - 110 Kč/m²
- Výše nájmu: 111 - 130 Kč/m²

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje z tabulky pro databázi bytů

Podle cenových kategorií, blíže specifikovaných u grafu č. 10, je zde vytvořena mapa s místy barevně odlišenými přibližně stejné výše nájmu.



*Obr. 8: Mapa s barevným odlišením stejné cenové kategorie výše nájmu
- pro byty 3+1 a 3+kk*



Zdroj: Vlastní zpracování katastrální mapy

5.4 PRONÁJMY BYTŮ KATEGORIE 4+1, 4+KK

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 1</p>  <p>Datum: 25. listopadu 2013 Zdroj: realitní kancelář - TOP Reality Hodonín s.r.o. Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Měšťanská</p> <p>Pronájem mezonetového bytu o velikosti 4+kk v cihlovém domě. Podlahová plocha bytu ve druhém patře činí 155 m². Byt má vlastní kotel na vytápění a ohřev vody. Pronájem bytu je včetně veškerého vybavení. K bytu patří parkovací místo přímo před domem.</p> 	<p>9 500</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 2</p>  <p>Datum: 13. října 2013 Zdroj: realitní kancelář - ERK Hodonín, s.r.o. Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Hodonín – město Hodonín, ulice Úprkova</p> <p>Pronájem půdního bytu 4+1 o podlahové ploše 120 m². Byt má nadstandardní prostorové řešení. Kuchyň je vybavena novou kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. V pokojích jsou dřevěné podlahy, v koupelnách, chodbě a kuchyni je dlažba. Byt je samostatně vytápěn podlahovým vytápěním a celý je klimatizován. K bytu náleží prostorný sklep. Byt se nachází v cihlové 3 patrové novostavbě.</p> 	<p>10 000</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p>Byt č. 3</p>  <p>Datum: 8. prosince 2013 Zdroj: realitní kancelář - TOP Reality Hodonín s.r.o. Cena: nabídková</p>	<p>okres Hodonín – město Hodonín, ulice Seifertova</p> <p>Pronájem bytu 4+1 po celkové rekonstrukci 136 m²: nová přístavba, nová střecha, elektrina, voda, odpady, nové dlažby, plovoucí podlaha, výměna eurooken, kuchyňské linky, dřevěných dveří, vestavěných skříní a klimatizace v 1 pokoji. Dům je podsklepený a náleží k němu lodžie. Interiér odpovídá požadavkům dnešního moderního bydlení. Nachází se ve druhém podlaží.</p> 	<p>11 000</p>

Tab. č. 5: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 4+1 a 4+kk

Číslo bytu	Ulice lokality Hodonín	Podlahová plocha [m ²]	Dispozice (3+1/ 3+kk)	Výtah v domě (ano/ ne)	Podlaží	Typ konstrukce (cihla/ panel)	Balkon/ lodžie/ sklep	Zařízený byt (ano/ ne/ částečně)	Realizovaný nájem [Kč/ měs.]	Požadovaný nájem [Kč/ měs.]	Koeficient úprav	Nájemné po úpravě [Kč/ měs.]	Nájemné po úpravě [Kč/ m ² / měs.]
1	Měšťanská	155	4+kk	N	2	C	-	A	9 500	-	1	9 500	61,29
2	Úprkova	120	4+1	N	3	C	S	A	10 000	-	1	10 000	83,33
3	Seifertova	136	4+1	N	2	C	S, L	A	-	11 000	0,9	9 900	72,79

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje z databáze bytů

Databáze bytů kategorie 4+1 a 4+kk není příliš obsáhlá, protože zde tyto byty jsou již užívány vlastníkem nebo se vůbec nevyskytují k pronájmu, ale pouze k prodeji.

Podle tabulky č. 5 dle dostupných informací lze zjistit, v jakém rozmezí se pohybují podlahové plochy bytů. Konkrétně tedy v kategorii 4+1 a 4+kk je toto rozmezí 120 m² až 155 m² a lze i vyvodit **průměrnou podlahovou plochu**, jejíž velikost je **137,00 m²**.

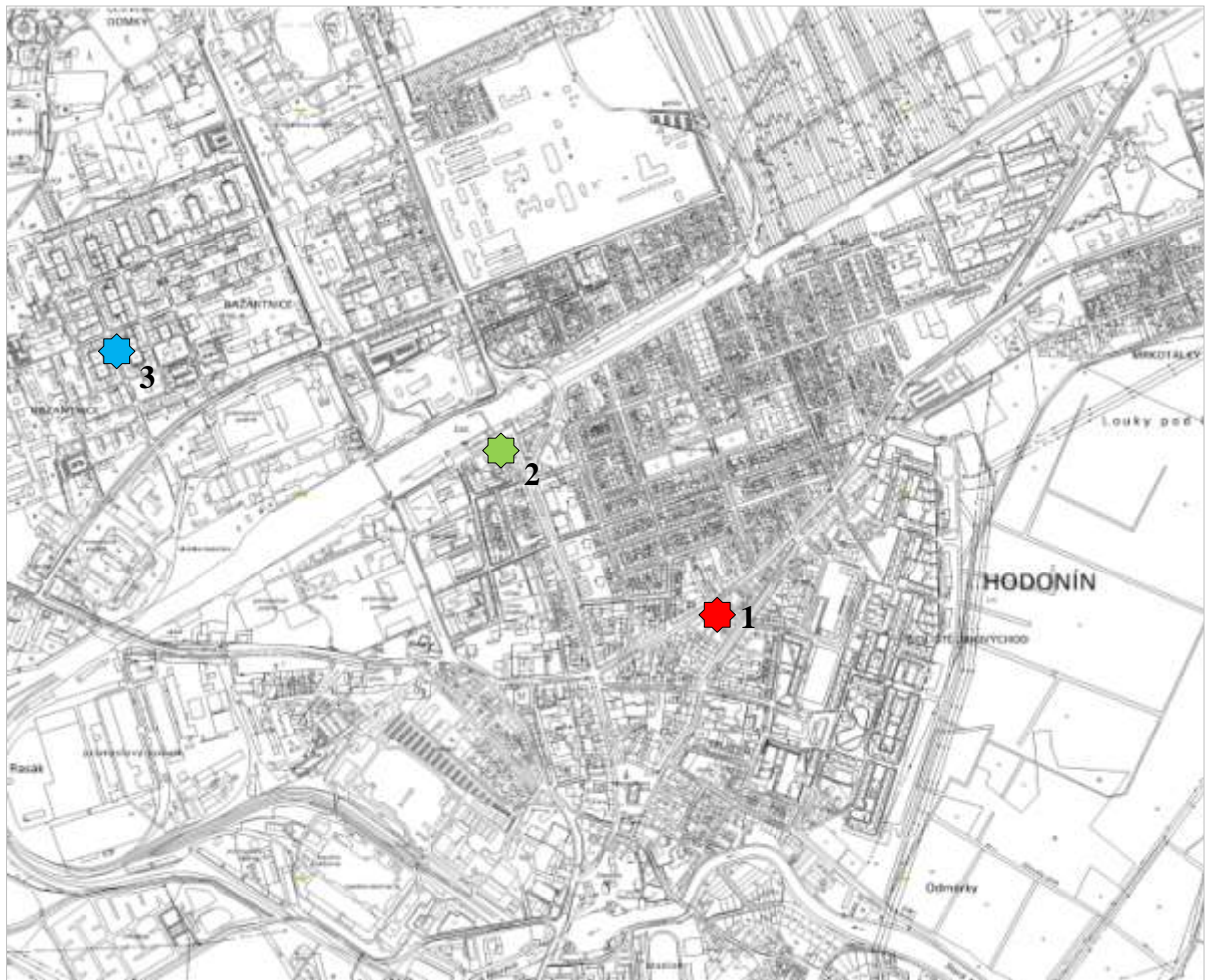
Tyto údaje jsou však zkreslené tím, že není databáze dostatečně rozsáhlá a byty této kategorie jsou většinou atypické a jejich výše nájemného se liší především díky jejich dispozičnímu řešení a netradičnímu vybavení či lokalitě, ve které se nachází.

Z nájemného po úpravě koeficienty (nájem realizované není třeba upravovat a tvoří tedy 100 % výše ceny = koef. 1, nájem nabízené se upraví koef. 0,9, protože není jisté, zda by se v této výši nájem uskutečnil) v Kč/m²/měsíc lze vyčíst, že nejvyšší nájemné je u bytu č. 2. Tato hodnota je vyšší, protože je nabízen byt nadstandardního prostorového řešení a je plně vybaven a zařízen podle nových trendů, celý klimatizován a nachází se přímo v centru města v novostavbě. Naopak byt č. 1 má nejnižší nájemné a to především z důvodu umístění bytu vzdáleněji od centra a bez lodžie, balkonu či sklepa.

Nájemné za měsíc se pohybuje v rozmezí (podle tab. č. 5) od 9 500 Kč/měs. až do 10 000 Kč/měs. Z tabulky lze dále vyčíst, že za 1 m² se cena pohybuje v rozmezí 61,29 Kč až 83,33 Kč, **průměrně za 1 m² je to 72,47 Kč**.

Po shrnutí uvedených informací v předchozím textu je **výše nájemného ve městě Hodonín v průměrné výši 9 928,39 Kč/měsíc za byt o průměrné velikosti 137,00 m² - tedy 72,47 Kč/m²/měs. v kategorii bytů 4+1 a 4+kk.**

Obr. 9: Mapa s barevným odlišením stejné cenové kategorie výše nájmu
- pro byty 4+1 a 4+kk



Zdroj: Vlastní zpracování katastrální mapy

5.5 ZHODNOCENÍ

Ze získaných údajů nelze jednoznačně identifikovat místa ve městě Hodonín, s byty o nejnižší či nejvyšší hodnotě nájemného. Pouze se lze orientovat podle vytvořených databází pronajímaných bytů a map, ve kterých jsou umístěny. Barevné odlišení dle cenové kategorie výše nájmu s jejich číselným označením slouží pro snadnější orientaci v mapě. Myslím, že v Hodoníně, jako v nepříliš rozsáhlém městě, lokalita není tím nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím stanovení výše nájemného. Ve velkém městě je k tomuto faktoru více přihlíženo z důvodu velkých dopravních vzdáleností, osobní bezpečnosti, dostupnosti městské dopravy apod. V řešené lokalitě je tedy ovlivňujícím faktorem, podle mého názoru, především stav domu a bytu z hlediska stavebního, technického či estetického, dále také jeho vybavení, protože méně vybavení znamená vydání vyšších finančních prostředků a také více starostí s jeho obstaráváním (především během krátkodobého pronájmu). Velký význam, který ale není předmětem této práce a jen jej zmíním, má také nezaměstnanost. Pokud ve městě není možné nalézt práci, je nelogické v něm zůstat, tedy pokud se nejedná o jiný důvod k setrvání. Tehdy, je-li alespoň vhodné dopravní spojení, které v případě Hodonína je na velmi dobré úrovni a to jak v možnosti spojů autobusových, tak také vlakových, je vhodným místem k hledání si nájemního bytu.

Největší poptávka podle mého průzkumu je po bytech dispozice 2+1 s 2+kk dle vyhodnocení dotazníků. Byty kategorie 4+1 s 4+kk a větší nejsou příliš nabízeny a ani poptávány, a proto je jejich cena za 1 m² nejnižší. Tržní nájemné v Hodoníně především u starších bytů neustále klesá.

Databáze bytů v kategorii 1+1 s 1+kk obsahuje 20 hodnocených vzorků, v kategorii 2+1 s 2+kk je to vzorků 23. Další kategorie bytů 3+1 s 3+kk obsahuje vzorků 20 a poslední kategorií jsou byty 4+1 s 4+kk s pouze 3 získanými vzorky. Je tedy třeba poukázat na možné zkreslení výsledků poslední uvedené kategorie bytů a to z důvodu nedostatečného počtu vzorků, které nebylo, vzhledem k velikosti města Hodonín a již zmíněnému užívání takové nemovitosti vlastníky či pouze eventuálně jejich koupě, možné získat.

Pro přehledné posouzení všech dosud získaných údajů z předchozích vyhodnocení databází pronajímaných bytů v předešlém textu této práce, jsou tyto údaje uvedeny v přehledné tabulce dále (tab. č. 6) a také pomocí grafického vyjádření (graf. č. 11, 12).

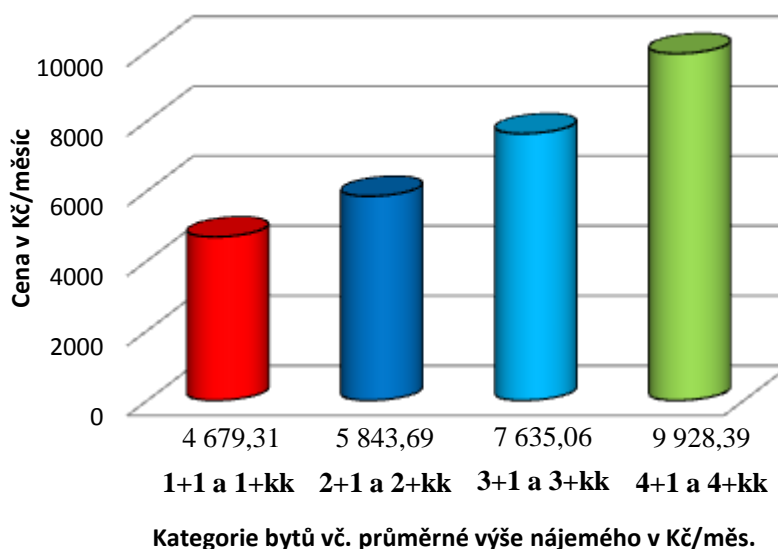
Tab. č. 6: Souhrn průměrných hodnot jednotlivých kategorií bytů města Hodonín

Kategorie bytů	Průměrné nájemné [Kč/ měs.]	Průměrná podlahová plocha [m ²]	Průměrná cena za 1 m ² tj. průměrná výše nájemného [Kč/ m ² / měs.]
1+1 a 1+kk	4 679,31	34,85	134,27
2+1 a 2+kk	5 843,69	56,13	104,11
3+1 a 3+kk	7 635,06	77,60	98,39
4+1 a 4+kk	9 928,39	137,00	72,47

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky č. 6 nebo lépe z grafu č. 11 lze vyčíst, že průměrná výše měsíčního nájemného roste v souladu s rostoucí kategorií bytů. Tudíž byty kategorie 1+1 a 1+kk mají nejnižší nájemné za měsíc rovné 4 679,31 Kč, oproti nejvyšší hodnotě nájemného 9 928,39 Kč/měsíc u bytů kategorie 4+1 a 4+kk.

Graf č. 11: Souhrn průměrné výše nájemného [Kč/ měs.] ve městě Hodonín

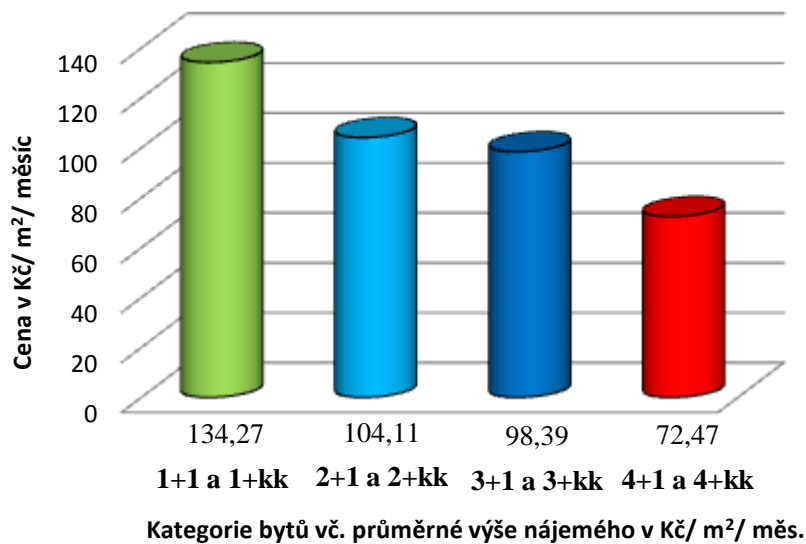


Zdroj: Vlastní zpracování, údaje z tabulky souhrnu průměrných hodnot

Pokud dále pozorujeme hodnoty v grafu č. 12 je situace zcela opačná - s rostoucí velikostí bytu, tedy podlahovou plochou s kategorií bytů související, průměrná výše nájemného v Kč/m²/měs. klesá. U kategorie bytů 1+1 a 1+kk je tato hodnota 134,27 Kč/m²/měs. a nejnižší hodnotu nalezneme v kategorii bytů 4+1 a 4+kk, která je 72,47 Kč/m²/měs. Platí tedy, že čím je menší podlahová plocha bytu, tím je cena nájemného za m²/měsíc vyšší. Při zamyšlení jde o logické vysvětlení, protože čím je větší podlahová plocha bytu, tím je větší spotřeba energií, jejichž výše se průběžně zvyšuje, a proto

je o ně menší zájem, tudíž poptávka roste po menších bytech a tím pádem je jejich cena za 1 m² vyšší. Jedná se o zhodnocení bez ohledu na další faktory cenu ovlivňující.

Graf č. 12: Souhrn průměrné výše nájemného [Kč/ m²/ měs.] ve městě Hodonín



Zdroj: Vlastní zpracování, údaje z tabulky souhrnu průměrných hodnot

ZÁVĚR

Diplomová práce byla orientována na přehledné poskytnutí informací o celkové situaci na trhu s nájemními byty ve městě Hodonín. Údaje byly zjišťovány pomocí dotazníků a z inzerce realitních kanceláří. Jde o údaje současného stavu, který není trvalého charakteru, ale s časem se mění v závislosti na situaci na trhu s nemovitostmi a dalších okolností.

Z porovnávacích databází bytů, poskytujících popis jednotlivých bytů včetně jejich lokalizace, pořízené fotografie a výše nájemného, byly tyto údaje v jednotlivých kategoriích shrnuty do přehledných tabulek. Provedly se potřebné úpravy výše obvyklého nájemného a zapracovaly do grafických znázornění s vzestupnou výší nájemného a s doplňujícími komentáři k výsledkům. Následně se zpracovaly mapy s barevným odlišením stejné cenové kategorie výše nájmů a s označením příslušných bytů. Na závěr byla všechna dostupná data sumarizována a zpracována pro získání přehledu o celkové situaci ve městě Hodonín.

Potenciální poptávající mohou z vyhodnocených údajů vycházet v případě zájmu o nájemní bydlení v této lokalitě – město Hodonín. Informace mohou případně posloužit i realitním kancelářím, které se v této oblasti zabývají nabídkou nájmů.

Ve městě je vysoká nezaměstnanost, ale dobrá dostupnost do okolních měst a vesnic z autobusového či vlakového nádraží, což umožňuje lepší výhled zaměstnání. Nachází se zde části, kde žijí problémové skupiny, ale ty jsou městem usměrňovány a tudíž vzhledem k dobrému stavu bytového fondu Hodonína i přes určité problémy je město atraktivní a to i s přihlédnutím k dostačující občanské vybavenosti, zoologická zahrada, muzea, koupaliště, lázně a množstvím akcí ke kulturnímu vyžití.

Na výši nájmu nemá příliš vliv lokalita, protože se nejedná o značně velké město a nabízené byty se většinou nachází na sídlištích či okrajových částech a záleží spíše tedy na preferencích nájemníka. Vliv má rozhodně velikost bytu, vybavení především u krátkodobého pronájmu, celkový stav nemovitosti s ohledem na opravy, rekonstrukce či renovace bytů i samotných nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že začátkem roku 2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník, nastaly zásadní změny i v oblasti pronájmu bytových jednotek, o kterých se alespoň částečně v textu zmiňuji.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERATURA

- [1] POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2006. 270 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [2] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívané území, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Vyhláška č. 20/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- [4] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [5] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [6] Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).
- [7] ČEREŠŇÁK, B., ZEMEK, M. a kol. *Hodonín. Minulost a socialistická přítomnost města*. 1. vydání. Brno: Nakladatelství Blok, 1979. 466 s. ISBN 47-013-79.
- [8] DAVID, P., DOBROVOLNÁ, V., SOUKUP, V. a kol. *Průvodce po Čechách, Moravě, Slezsku. Slovácko – Hodonínsko*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství SOUKUP & DAVID, spol. s.r.o., 2005. 135 s. ISBN 80-86899-01-2.
- [9] PLAČKA, M. a kol. *Hodonín. Dějiny města do roku 1948*. 1. vydání. Město Hodonín: Tiskárna Lelka, Dolní Bojanovice, 2008. 559 s. ISBN: 978-80-254-2100-0.
- [10] MĚSTO HODONÍN. *Architektura. Hodonín*. 2012, s. 11.
- [11] KABELKOVÁ, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201 - 2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. 596 s. ISBN 978-80-7400-524-4.
- [12] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [13] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

- [14] TARABA M., VESELÁ L. *Rádce nájemníka bytu*. 7. zcela přepracované vydání. Praha: GRADA, Publishing a.s., 2012. 256 s. ISBN 978-80-247-4405-6.
- [15] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN: 978-80-7204-630-0.

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [16] *Prenájemová Agentúra* [online], [cit. 2014-1-13]. Dostupné z: <<http://prenajmova-agentura.sk/spravne-oznacenie-bytov-dispozicia/>>.
- [17] *Státní správa* [online], 2014 [cit. 2014-1-14]. Dostupné z: <<http://www.statnisprava.cz/rstsp/ciselniky.nsf/i/586021>>.
- [18] *Český statistický úřad. Okres Hodonín* [online], 2014 [cit. 2014-1-14]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/aktualne_okres_hodonin>.
- [19] *Město Hodonín. Oficiální stránky města Hodonín* [online], 2013 [cit. 2013-10-6]. Dostupné z: <<http://www.hodonin.eu/historie/ds-4510/p1=27709>>.
- [20] *Turistický průvodce Podlužím a Hodonínkem. Hodonín*. [online], 2013 [cit. 2013-10-6]. Dostupný z: <<http://www.podluzi.cz/turistika/cs/obce-podluzi-a-hodoninska/hodonin>>.
- [21] *Česka pozice: Informace pro svobodné lidi* [online], 2014 [cit. 2014-3-7]. Dostupné z: <<http://www.ceskapozice.cz/byznys/reality/znalecke-posudky-versus-realne-cinze-aneb-cim-naplnit-cenove-mapy?showcomments=1#comments>>.
- [22] *Novinky.cz* [online], 2014 [cit. 2014-3-7]. Dostupné z: <<http://www.novinky.cz/finance/321868-najemne-se-nebude-urcovat-podle-cenovych-map.html>>.
- [23] KADLECOVÁ, M. *Institut regionálních informací: Mapa nájemného: metodika*. [online], 2014 [cit. 2014-3-4]. Dostupné z: <http://www.disparity.cz/data/usr_048_default/zk_kadlecova.pdf>.
- [24] *Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Český statistický úřad*. [online], 2014 [cit. 2014-1-14]. Dostupné z: <<http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!stranka=podletematu&tu=30732&th=&v=&vo=null&vseuzemi=null&void=>>>.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Znak města Hodonín	21
Obr. 2: Pomník T. G. Masaryka v Hodoníně.....	22
Obr. 3: Administrativní rozdělení okresu Hodonín	24
Obr. 4: Poloha okresu Hodonín v Jihomoravském kraji.....	26
Obr. 5: „Pastelky“, Sídliště Jihovýchod	32
Obr. 6: Mapa s barevným odlišením stejné cenové kategorie výše nájmu - pro byty 1+1 a 1+kk.....	60
Obr. 7: Mapa s barevným odlišením stejné cenové kategorie výše nájmu - pro byty 2+1 a 2+kk.....	75
Obr. 8: Mapa s barevným odlišením stejné cenové kategorie výše nájmu - pro byty 3+1 a 3+kk.....	88
Obr. 9: Mapa s barevným odlišením stejné cenové kategorie výše nájmu - pro byty 4+1 a 4+kk.....	91

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1: Počet dokončených bytů - 1998 až 2012	31
Tab. č. 2: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 1+1 a 1+kk	58
Tab. č. 3: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 2+1 a 2+kk	73
Tab. č. 4: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 3+1 a 3+kk	86
Tab. č. 5: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 4+1 a 4+kk	90
Tab. č. 6: Souhrn průměrných hodnot jednotlivých kategorií bytů města Hodonín	94

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Výstavba domů v letech 1600 až 1975.....	27
Graf č. 2: Počet domů ve druhé polovině 17. a v 18. století.....	28
Graf č. 3: Počet bytů v letech 1945 až 1975.....	30
Graf č. 4: Dokončené byty v letech 1998 až 2012	31
Graf č. 5: Poptávková a nabídková křivka	41
Graf č. 6: Procentuální zastoupení všech bytů podle právního důvodu jejich užívání v ČR (k roku 2011)	46
Graf č. 7: Procentuální zastoupení všech bytů podle právního důvodu jejich užívání v Hodoníně (k roku 2011)	46
Graf č. 8: Rozdělení bytů na cenové skupiny podle výše nájemného - byty kategorie 1+1 a 1+kk	59
Graf č. 9: Rozdělení bytů na cenové skupiny podle výše nájemného - byty kategorie 2+1 a 2+kk	73
Graf č. 10: Rozdělení bytů na cenové skupiny podle výše nájemného - byty kategorie 3+1 a 3+kk	86
Graf č. 11: Sourhn průměrné výše nájemného [Kč/ měs.] ve městě Hodonín	94
Graf č. 12: Sourhn průměrné výše nájemného [Kč/ m ² / měs.] ve městě Hodonín	95

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Dotazník – nájemné bytů vč. ukázek dotazníků pro byt kategorie 1+1, 2+1 a 3+1 (8 listů - A4)	
--	--