

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

**Ekonomická analýza dopadů deregulace nájemného
v Ústeckém regionu**

Bc. Ludmila Poláková

© 2012 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Poláková Ludmila

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Litoměřice

Název práce

Ekonomická analýza dopadů deregulace nájemného v Ústeckém regionu

Anglický název

Economic Analysis of Rent Control in the Region of Usti nad Labem

Cíle práce

Cílem práce je ekonomická zhodnocení dopadů deregulace nájemného pro Ústecký kraj, resp. srovnání změny cen tržního a regulovaného nájemného v závislosti na legislativních změnách v oblasti bydlení.

Metodika

Při zpracování práce budou využity vybrané metody analýzy dat kvantitativního charakteru pro oblast ekonomiky nemovitostí. Dále bude využita metoda deskriptivní pro popis dosavadních poznatků ve zpracovávané oblasti, při práci s literaturou metody komparace, analogie a syntézy.

Harmonogram zpracování

Sběr informací týkajících se dané problematiky: 06/2011 - 09/2011

Zpracování základních informací zaměřených především na cíl práce, použité metodiky a literární rešerši - 09/2011

Analýza problematiky včetně vyhodnocení závěrů - 09/2011 - 12/2011

Konzultace zhotovené práce s jejím vedoucím - 01/2012 - 02/2012

Odevzdání diplomové práce - 03/2012

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

bydlení, nájemné, nájemní bydlení, trh s byty, cenová regulace, deregulace nájemného, dopady deregulace nájemného

Doporučené zdroje informací

KŘEČEK, S. 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha: Leges, 2008
LUX, M., BURDOVÁ, P. Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením. Praha: Národohospodářský ústav J. Hlavky, 2000
LUX, M. et al. Standardy bydlení 2003/2004 – Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004
POLÁKOVÁ, O. et al. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006
SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada Publishing, 2003
TARABA, M. Rádce nájemníka bytu (3. aktualizované vydání). Praha: Grada Publishing, 2000
ZAJÍČEK, M., ŠLVCÍK, M., ZLAMAN, K. Regulace nájemného – politicky motivovaná nespravedlnost. Praha: Oeconomica, 2009

Vedoucí práce

Procházka Petr, Ing., MSc, Ph.D.

Termín odevzdání

březen 2012

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.
Vedoucí katedry



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

V Praze dne 23.11.2011

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Ekonomická analýza dopadů deregulace nájemného v Ústeckém regionu" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 03. 04. 2012

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala mému vedoucímu diplomové práce Ing. Petrovi Procházkovi, MSc, Ph.D. za odborné vedení, připomínky, cenné rady a pomoc, která mi byla poskytnuta při zpracování diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala i všem osloveným domácím, které mi poskytly osobní informace za účelem mého průzkumu.

Ekonomická analýza dopadů deregulace nájemného v Ústeckém regionu

Economic Analysis of Rent Control in the Region of Usti nad Labem

Souhrn

Diplomová práce se zabývá problematikou bydlení a vývojem bytového fondu v Ústeckém kraji. Analyzuje stávající situaci na trhu s nájemním bydlením, cenově srovnává změny regulovaného a tržního nájemného a pojednává o legislativních změnách v této oblasti. Cílem práce je ekonomické zhodnocení dopadů deregulace nájemného ve vybrané oblasti.

Summary

This thesis deals with housing and housing development in the region of Usti nad Labem. It analyzes the current situation on the rental market, compares price changes of regulated and market rents and discusses the legislative changes in this area. The aim is to assess the economic impact of deregulation in the selected area.

Klíčová slova: bydlení, regulované nájemné, tržní nájemné, nájemní bydlení, trh s byty, cenová regulace, deregulace nájemného, dopady deregulace nájemného, bytový fond, bytová výstavba

Keywords: housing, regulated rent, market rent, rental housing, housing market, price regulation, deregulation, effects of deregulation, housing fund, housing development

OBSAH

1	ÚVOD.....	8
2	Cíl práce a metodika.....	10
3	Teoretická východiska.....	11
3.1	Bydlení a trh s byty.....	11
3.1.1	Základní pojmy.....	12
3.1.2	Trh s byty.....	14
3.1.3	Subjekty na trhu s byty.....	15
3.1.4	Tržní systém.....	16
3.2	Koncepce bytové politiky.....	17
3.3	Nájemní versus vlastní bydlení.....	20
3.3.1	Vývoj nájemního bydlení.....	23
3.4	Regulace nájemného.....	26
3.4.1	Důsledky regulace nájemného.....	27
3.5	Deregulace nájemného.....	31
3.5.1	Důsledky deregulace nájemného.....	33
3.6	Cenové mapy.....	34
3.7	Veřejná podpora finanční dostupnosti nájemního bydlení.....	35
4	Analytická část.....	36
4.1	Představení ústeckého regionu.....	36
4.2	Bytový fond Ústeckého kraje se zaměřením na krajské město Ústí nad Labem.....	37
4.3	Společnost CPI BYTY, a.s.....	41
4.4	Analýza výše nájemného v Ústí nad Labem.....	43
4.5	Oslovené domácnosti.....	47
4.6	Výsledky šetření.....	49
5	ZÁVĚR.....	59
6	Seznam použitých zdrojů.....	63
7	Seznam tabulek.....	67
8	Seznam grafů.....	68
9	Seznam obrázků.....	69
10	Seznam příloh.....	70

1 ÚVOD

K výběru téma mé diplomové práce mě přiměl fakt, že město Ústí nad Labem, tedy město, odkud pocházím a kde stále bydlím, je jedním z prvních měst, kde bylo ukončeno regulované nájemné. Zároveň výběr tohoto téma podpořil i fakt, že mě oblast nemovitostí a realit velmi zajímá. Každý den si snažím vyhradit alespoň pár minut volného času, abych si na internetu vyhledala novinky z této oblasti, podívala se, kde se v okolí, co a za kolik prodává, eventuelně se nechala inspirovat fotografiemi interiérů inzerovaných u prodeje nemovitostí. Možná to velmi souvisí s mou zálibou, která spočívá v navrhování interiérů. Já osobně jsem situaci týkající se vlastního bydlení řešila před třemi lety, kdy jsem se rozhodla pro koupi bytu v osobním vlastnictví pomocí stavebního spoření.

Nájemní bydlení představuje v České republice druhou z nejrozšířenějších forem bydlení dle právního důvodu užívání, čímž se stává nedílnou a nenahraditelnou součástí trhu s bydlením, který je poznamenán probíhající regulací nájemného. Jedná se o celospolečensky diskutovanou problematiku, kde na jedné straně stojí majitelé domů, usilující o co největší zisk, a na druhé straně nájemníci, stojící před volbou zachování či změny stávajícího bydlení.

Jádrem této problematiky je, že v naší společnosti žije skupina lidí, která získala privilegium bydlet za regulované nájemné. Tito privilegovaní občané měli díky tomuto jevu v minulosti neodůvodněné nižší životní náklady, a tím i vyšší životní standard. Všechny regulované byty se neúčastní na trhu nájemního bydlení. Je uměle snižována nabídka při konstantní poptávce, což v důsledku znamená, že cena tržního nájemného je tímto způsobem uměle zvyšována a tím pádem, se bydlení prodražuje těm, kteří nebydlí v regulovaném. Také by mělo být zachováno pravidlo, že byt je především domov a tudíž by s ním nemělo být obchodováno. V současné době zaznívají i názory, že není co regulovat, jelikož se nejedná o monopol, jen vypočítavost regulovaných nájemníků, kteří mají pocit, že dlouholetým užíváním cizího majetku na ten majetek nějak nezískali nárok.

Práce je zaměřena na problematiku deregulace nájemného v Ústeckém kraji. Analyzuje stávající situaci na trhu s nájemným bydlením, cenově srovnává změny regulovaného a tržního nájemného a pojednává o legislativních změnách v této oblasti. Popisuje návrh pravidel pro nastavení rovnováhy mezi výše popsanými subjekty za podmínek minimálního vynaloženého úsilí státu a státních peněz. Jedná se bohužel o velmi složitý proces, do nějž vstupuje mnoho proměnných, a tudíž nelze závěr interpretovat pouze nastavením jednoznačné matematické formule. Cesta k výsledku tak povede jednotlivými kroky, v nichž bude detailně popsána problematika a zároveň bude vždy uvažovaná maximální možná spokojenost obou stran. Vzato logicky, neexistuje žádné obecné pravidlo, které by pomohlo k oboustranné spokojenosti v případě sporů, cesta k úspěchu je především věcí kompromisu za účasti třetí strany, v tomto případě státu. Hlavním cílem práce je zhodnotit dopady probíhající deregulace nájemného, tedy jak dopady současné, tak i ty, které se předpokládají po jejím ukončení.

Jsem si vědoma závažnosti celé této problematiky, a proto se pokusím alespoň přispět některými dílčími názory a postřehy, které by mohly v budoucnu přispět naší společnosti k vyřešení tohoto úkolu.

2 Cíl práce a metodika

Otázka bytové politiky je v současnosti velmi ožehavé téma. Kvalitní a spokojené bydlení je základní potřebou každého z nás. Patříčné zázemí je tak jedním atributem spokojeného života a hlavně si myslím podstatou jistoty, která se odráží v ostatních sférách života každého člověka.

Cílem práce je analyzovat stávající situaci na trhu s nájemním bydlením, cenově porovnat změny regulovaného a tržního nájemného a pojednat o legislativních změnách v této oblasti. Závěrem práce budou zhodnoceny ekonomické dopady deregulace nájemného ve vybrané oblasti.

Pro uskutečnění hlavního cíle je třeba zároveň zhodnotit stav řešené problematiky, sesbírat data potřebné pro samotný průzkum v dané oblasti a následně tato data vyhodnotit. Pro účely průzkumu bylo osloveno celkem 7 různých typů domácností v různých lokalitách města Ústí nad Labem, které byly ochotny poskytnout svá osobní data, především informace o plánovaném zvýšení stávajícího regulovaného nájmu a informace o výši příjmu. Na základě těchto ekonomických údajů byly vypracovány návrhy jednotlivých sociálních skupin v závislosti na úsporách energie v časovém horizontu tří let.

V práci jsou využity vybrané metody analýzy dat kvantitativního charakteru pro oblast ekonomiky nemovitostí, metody deskriptivní pro popis dosavadních poznatků ve zpracovávané oblasti, při práci s literaturou pak metody komparace, analogie, syntézy a především selektivního výběru dat.

3 Teoretická východiska

3.1 Bydlení a trh s byty

Bydlení má podstatný význam ve vývoji člověka, jeho formování, jeho pohledu na společnost a jeho vztahu k dalším hodnotám. Je to jedna z jeho základních potřeb, která když není uspokojena, může způsobit v jeho životě velmi závažné životní situace, které mohou mít v širším měřítku dopad na rozvoj celé společnosti a její politickou stabilitu. Bydlení lze chápat ve dvou rovinách - jako sociální službu nebo jako zboží. V případě, že je chápáno jako sociální služba, je založeno na názoru, že bydlení má být zajišťováno státem a občan má hradit pouze podíl na jeho provozu. V případě, že je chápáno jako zboží, představuje tržní statek, jehož cena je závislá na střetu nabídky a poptávky. V běžném životě se setkáváme s kombinací obou těchto přístupů.

V současné době je otázka vývoje bydlení a rozvoje trhu s nemovitostmi velice aktuální. Již dlouhou dobu se společnost snaží o nastavení určitých standardů v oblasti bydlení. Jedná se o snahu přizpůsobit se tržním hodnotám nemovitostí nebo určitým způsobem regulovat ceny bytů nájemného na straně jedné a deregulovat tyto ceny na straně druhé.

Bydlení, jako základní právo každého člověka, není založeno na nároku jediné osoby na celou společnost, ale spíše celkové spoluodpovědnosti společnosti k jedinci. Bydlení je chápáno jako prostor, ve kterém trávíme svůj volný čas a dle toho klademe na bydlení určité nároky, např. na kvalitu, vybavenost, obslužnost, dostupnost či rozlohu. S tím souvisí i očekávání určitého stupně vybavenosti a rozvoje infrastruktury oblasti, do které směřujeme své bydlení.

Bydlení představuje pro sociální vědy stále velkou výzvu, jelikož jeho uchopení co do komplexnosti, je prakticky nemožné. Optimální bytová politika tedy neexistuje, s čímž souvisí problémy týkající se sociálního vyloučení, vysokých státních výdajů na bytovou výstavbu a možnosti zajištění finančně dostupného kvalitního bydlení všem členům

společnosti. Sociální nespravedlnosti vznikají nejen z regulace nájemného, ale též z nevhodně zacílených nástrojů bytové politiky, či z pocitu nedostatku bytů.¹

Jak ve své knize píše JUDr. Stanislav Křeček², nezasahujeme-li do vlastnických práv jiných, neohrožujeme zdravý vývoj našich dětí a nebudíme veřejné pohoršení, můžeme bydlet prakticky kdekoliv a v čemkoliv.

3.1.1 Základní pojmy

Byt – místnost či soubor místností pod společným uzavřením, splňující funkčně a stavebně technické požadavky; je určený k trvalému bydlení

Základní příslušenství bytu – koupelna nebo koupelnový (případně sprchový) kout a splachovací záchod nacházející se jak v bytě, tak mimo něj

Byt I. kategorie – byt, jehož všechny obytné místnosti jsou vytápěny ústředním vytápěním (i etážovým) a mají základní příslušenství

Byt II. kategorie – byt bez ústředního vytápění s kompletním základním příslušenstvím, nebo s ústředním vytápěním a jen s částečným základním příslušenstvím

Byt III. kategorie – byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství či byt bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím³

Bytový dům – stavba určená pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení⁴

Bytový fond – zahrnuje pouze stálé byty bez ohledu na jejich obsazení; nezahrnuje venkovské a improvizované bytové jednotky, mobilní bytové jednotky a jednotky, jež nejsou určeny k obývání lidmi

¹ LUX, M., SUNEGA, P. a kol., Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR - efektivněji a cíleněji

² KŘEČEK, S., 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení

³ TARABA, M., Rádce nájemníka bytu

⁴ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Nájem bytu – občanskoprávní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, kdy pronajímatel přenechává za úplatu byt nájemci do užívání na dobu určitou nebo bez omezení doby užívání

Nájemní smlouva – základní právní dokument, který stanovuje práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

Výpůjčka – bezplatný nájem, kdy vzniká výpůjčitelovi právo byt bezplatně užívat po dohodnutou dobu

Tržní nájemné – nájemné, jež si u nových nájemních smluv sjednávají nájemce i pronajímatel svobodně

Volné nájemné – nájemné, které je placeno u nově uzavíraných nájemních smluv, kde neplatí žádná zákonná výše

Regulované nájemné – nájemné, které je stanoveno od roku 2007 zákonem č. 107/2006 Sb.⁵

Privatizace bytu – je podrobně upravena v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů; nájemci bytů mají předkupní právo, které nemůže být opomenuto; nájemce se stává vlastníkem konkrétní bytové jednotky a spoluvlastníkem společných částí domu

SON – Sdružení nájemníků v ČR, jež se zajímá o problematiku nájemného a poskytuje pomoc svým členům, kteří ji potřebují ve spletnosti právních vztahů týkajících se bydlení a nemohou si s ohledem na výši svých příjmů zajistit pomoc advokátů⁶

⁵ Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

⁶ KŘEČEK, S., 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení

3.1.2 Trh s byty

Trh s byty je možné rozdělit na mnoho dílčích trhů z několika hledisek, které zachycuje následující tabulka.

Tabulka č. 1: Členění trhu s byty

Kritérium	Rozdělení
Právní důvod užívání bytu	V osobním vlastnictví, nájemní byty, družstevní byty
Kategorie bytu	standardní, se sníženou kvalitou (dříve rozdělení I.-IV. kategorie)
Druh domu	V rodinných domech (samostatný, dvojdomek, řadový), v bytových domech
Obydlenost bytu	obydlené, neobydlené
Technická vybavenost bytu	ústřední vytápění, sociální zařízení, napojení na vodovod, kanalizaci a plyn
Stáří bytu	novostavba, byt po rekonstrukci, starší byt
Velikost bytu	podle podlahové plochy nebo počtu obytných místností
Typ placeného nájemného	regulované, deregulované
Vlastník	fyzická nebo právnická osoba, obec, stát, družstvo
Stavební technologie	cihlový, panelový, železobetonový, ...
Mikropoloha	městské (střed města, sídliště...), předměstské, venkovské
Region	V rámci kraje, státu nebo kontinentu (mezopoloha, makropoloha)

Zdroj: http://is.muni.cz/th/136613/esf_m/diplomovaprace_Erbanova.pdf

Sektor vlastnického bydlení: zahrnuje nejen rodinné domy na venkově i ve městech, ale také jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob. Jeho růst je podporován státem a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů.

Družstevní sektor: je tvořený z velké části domy postavenými panelovou technologií ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev. Vzhledem k legálním úplatným převodům členských práv a povinností se bydlení v družstevním bytě velmi blíží vlastnickému. Nová bytová družstva vznikají při privatizaci obecního bytového fondu. Výstavba družstevního bydlení v současné době není státem podporována.

Soukromý nájemní sektor: je velmi malý, tvoří malou část bytového fondu, a jeho fungování je negativně ovlivňováno důsledky dříve uplatňované regulace nájemného a některými prvky současně občanskoprávní úpravy nájmu bytu. Důsledkem je, že chybí zejména levné nájemní byty pro domácnosti s nižšími příjmy.

Sektor obecně nájemních bytů: jeho fungování je také negativně ovlivňováno důsledky dřívější regulace nájemného a občanskoprávní úpravou nájmu bytu. Role tohoto sektoru je nevyjasněná.

3.1.3 Subjekty na trhu s byty

Na trhu s bydlením se podílí mnoho subjektů s odlišnými zájmy, jejichž vzájemným působením se utváří tržní procesy a rovnováha. Největší podíl na dění na trhu mají vlastníci nemovitostí v roli prodávajících či pronajímatelů a poptávající domácnosti v roli kupujících či nájemců. Vzhledem k tomu, že obě tyto skupiny nedisponují často dostatečnou znalostí trhu, je pro ně jednodušší vyhledat služby zprostředkovatele, např. v podobě realitních kanceláří.

Dalším významným subjektem na trhu s byty je stát ztělesňující několik rolí. Stát vytváří právní rámec vlastnického i nájemního bydlení, podílí se na tvorbě bytového fondu, reguluje nájemní bydlení, redistribuuje finanční prostředky pomocí dotací a také funguje jako investor v oblasti sociálního bydlení.

Určitě nelze opomenout obce a města, které v samostatné působnosti vystupují jako majitelé nemovitostí a zajišťují udržitelný rozvoj území. Cílem obecní bytové politiky je řešení bydlení v dané oblasti. Tyto cíle mohou být naplněny podporou nové bytové výstavby nebo péčí o stávající bytový fond. Jednotlivé katastrální úřady zase vedou evidenci nemovitostí ve svém obvodu.

Dále se zde můžeme setkat s developerskými společnostmi rozšiřujícími stávající bytový fond o nové byty, finančními institucemi zabezpečujícími financování výstavby či mnoho zájmových skupin jako je Sdružení majitelů domů (OSMD) a Sdružení nájemníků (SON). V dnešní době sehrávají i svou roli na trhu firmy v roli zaměstnavatelů, kteří poskytují zaměstnanecké byty pro své pracovníky, což pro ně představuje neopominutelnou konkurenční výhodu.

3.1.4 Tržní systém

Naše republika podstoupila v 90. letech transformační proces z administrativně direktivního modelu ekonomiky k tradičnímu tržnímu systému. Poptávku po bydlení představuje funkce „*ceny tohoto zboží, cen ostatních zboží a důchodu spotřebitele.*“⁷ Poptávková křivka vychází ze zákona klesající poptávky – poptávané množství klesá se zvyšující se cenou. Poptávající si vybírají mezi nájemním a vlastnickým bydlením na základě předem stanovených atributů bydlení. Výběr formy bydlení ovlivňuje i bytová politika státu. Poptávka po bydlení se tak stává věcí individuální, každý účastník na trhu s byty má svou představu o bydlení a jiné nároky, proto je konstruován souhrnný ukazatel, nazývaný agregátní poptávka. Ta vzniká sloučením požadavků jednotlivých zájemců o bydlení a je určována trvalým růstem životní úrovně obyvatel, růstem populace a růstem počtu domácností.⁸ Na základě výše uvedených trendů se zvyšuje poptávka po výstavbě nových bytů, i po kvalitativně lepším bydlení. Mezi další aspekty, které ji ovlivňují, řadíme regionální rozdíly, psychologické aspekty či možnost koupě bytu jako investici.

Nabídka bydlení naopak značí ochotu prodat nebo vyrobit určité množství statků, které uspokojují potřebu po bydlení při dané ceně, v daném časovém období. Křivka nabídky je rostoucí – se zvyšující se cenou roste i množství statků, jež jsou nabízející ochotni vyrobit a prodat. Nabídku představují byty nově postavené, či byty uvolněné. „*Má svou kvantitativní (počet bytů, jejich velikost, obsazenost, nevyužívané byty, intenzita výstavby) a kvalitativní (stáří bytového fondu, typologické rozlišení, standard vybavení bytů atd.) stránku.*“⁹

Tržní mechanismus ideálně funguje jen v podmínkách dokonale konkurenčního prostředí. V reálném světě se však představy kupujících a prodávajících o objemu realizované produkce a ceně liší.¹⁰

⁷ MACÁKOVÁ, L. a kol., Mikroekonomie: repetitorium: (středně pokročilý kurs)

⁸ CÍSAŘ, J., REKTOŘÍK, J., Ekonomika bydlení I., (vybrané problémy)

⁹ MAIER, K., ČTYROKÝ J., Ekonomika územního rozvoje

¹⁰ POLÁKOVÁ, O. a kol., Bydlení a bytová politika

3.2 Koncepce bytové politiky

Není žádným tajemstvím, že pro tuzemskou bytovou politiku je typické vlastnické bydlení. Čeští obyvatelé mohou využívat podporu v podobě daňových odpočtů z hypoték nebo podporu stavebního spoření. K bydlení navíc přišlo výhodným způsobem mnoho lidí díky velkoryse pojatým privatizacím. S porovnáním se sousedním Německem, kde převažuje nájemní bydlení, je to u nás přesně naopak, v České republice je pouze asi 18% nájemních bytů. Všechny tyto důvody jsou důsledkem toho, že Češi vnímají nájemní bydlení jako cosi podřadného, provizorního. Nájemní bydlení je často nákladné a tak se každý, kdo vlastní nějaké úspory či dosáhne díky svým příjmům na hypotéku, snaží co nejdříve bydlet ve svém. Avšak přístup lidí k nájemnímu bydlení se postupně mění, mění se např. priority mladých lidí, kterým nájem více vyhovuje.¹¹

Listina základních práv a svobod právo na bydlení výslovně neupravuje, je zakotveno jen v mezinárodních dokumentech, kde je označováno jako právo na přiměřenou životní úroveň.¹² Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky především ve vytváření prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by měl činit podpůrné kroky s cílem na skupiny domácností, jež se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Jeho úkolem je tedy udržování rovnováhy mezi ekonomickou výkonností trhu s byty a sociální spravedlností.¹³

Koncepce bytové politiky si klade za cíl hlavně zvýšení finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo. Klíčový význam při její realizaci je přikládán soukromým finančním prostředkům, veřejné prostředky by měly hrát spíše podpůrnou a doplňkovou roli, z čehož vyplývá, že vlastnické bydlení má být určeno domácnostem s vyššími příjmy, u nichž je možný předpoklad přímé i nepřímé státní podpory úvěrového financování s využitím hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. V případě domácností se středními příjmy je předpokládána orientace zaměřená na družstevní a nájemní bydlení. Stát v tomto případě pomáhá dotčeným subjektům prostřednictvím zvýhodněných úvěrů a dotací. V případě domácností s nižšími příjmy se předpokládá pomoc obce a též podpora státu, ale

¹¹ Týdeník EURO č. 24, 2011

¹² <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>

¹³ <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

tato koncepce zůstává bohužel nenaplněna. Stát sice poskytuje zvýhodněné půjčky mladým rodinám, podporuje stavební spoření a do určité míry i hypoteční úvěry, ale nejedná o nijak zásadní pomoc. V případě, že zájemce o úvěr není z pohledu banky dostatečně bonitní, peníze od ní neobdrží, nebo je obdrží za podstatně horších podmínek. Alternativu v tomto případě představuje bydlení u rodičů, pronájem bytu s neregulovaným nájemným či třeba ubytovna.

Cílem každé bytové politiky je zajistit přiměřeně kvalitní a dostupné bydlení pro místní obyvatele. Formulace cílů bytové politiky se postupem času přesunuje od zajištění základní úrovně kvality bydlení k zajištění jeho dostupnosti, a to proto, že kvalita bytového fondu je ve vyspělých zemích obecně vysoká. V dnešní době jsou už je naprostá většina bytů vybavena úplným základním příslušenstvím a kvalitním vytápěním, což představovalo dlouhou dobu jen jeden z hlavních cílů bytové politiky. Vybavení bytů závisí na aktuálně platných standardech v dané zemi. Ve spojitosti s bytovou politikou se nejčastěji setkáváme s pojmy bytová potřeba, bytový nedostatek a dostupnost bydlení. Obecně se dá říci, že pokud má být bydlení považované za dostupné, musí v dané zemi fyzicky existovat takové množství bytových jednotek, jež svou kvalitou, velikostí a geografickým rozmístěním odpovídají počtu domácností, jejich velikosti, struktuře a místu bydliště. Dále musí mít domácnosti možnost tyto existující bytové jednotky užívat za cenu, která pro ně představuje optimální finanční výdaj. Jedná se tedy o fyzickou a finanční dostupnost. Platí jednoduchá rovnice: je-li bytů fyzický nedostatek - poptávka převyšuje nabídku, ceny rostou, finanční dostupnost bydlení se snižuje. Je-li bytů fyzický nadbytek – převažuje nabídka nad poptávkou, ceny klesají a finanční dostupnost bydlení se zvyšuje. „*Nejobvyklejším ukazatelem, který se pro zachycení vybavenosti obyvatel používá, je počet bytů na 1000 obyvatel.*“¹⁴

K nejdůležitějším změnám, k nimž v posledních letech došlo, patří:

- vlivem pokračující privatizace bytového fondu došlo k rozšíření sektoru vlastnického bydlení (vznikla Společenství vlastníků jednotek) a také sektoru družstevního bydlení (vznik nových bytových družstev)

¹⁴ LUX, M, SUNEGA P., a kol., Standardy bydlení 2003/2004, Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji

- rozvinul se systém financování bydlení, tj. stavební spoření a hypoteční úvěrování, včetně souvisejících podpůrných nástrojů
- pokračovala diverzifikace trhu s bydlením, zejména se prohlubovaly rozdíly v situaci na lokálních trzích mezi velkými a atraktivními městy na straně jedné a malými sídly na straně druhé
- pokračoval růst v oblasti nové výstavby

Dle Olgy Polákové¹⁵ je možné vymežit následující druhy bytové politiky:

- Sociálně demokratický model, který je založený na celospolečenské solidaritě a zajišťování bydlení hlavně z veřejných zdrojů. Je charakteristický značnou intervencí státu, svou náročností na veřejné finance, je ekonomicky neefektivní a dlouhodobě neudržitelný.
- Korporativistický model vychází z předpokladu, že sociální spravedlnost v oblasti bydlení nelze uvažovat pouze z hlediska zásluh na základě pracovních aktivit jedince na trhu práce, ale je třeba přihlížet k reálným příjmům jedinců a domácností. Základem pro zajištění bydlení jsou soukromé finanční prostředky jednotlivců. Je charakteristický značnou intervencí státu.
- Liberální model klade velký důraz na aktivitu jednotlivců, osobní soběstačnost a zodpovědnost za zajištění vlastního bydlení. Klíčovou roli zde hraje trh a pomoc státu se zaměřuje jen na úzký okruh potřebných s důrazem na adresnou pomoc směřující k zajištění vlastnického bydlení.
- Rudimentální model lze považovat za extrémní verzi liberálního přístupu, je tedy charakteristický tím, že stát poskytuje velmi omezenou pomoc svým občanům v oblasti bydlení.

Otázkou zůstává, zda Česká republika konečně podnikne nějaký krok k dosažení dostupného a přijatelného bydlení pro všechny občany?

¹⁵ POLÁKOVÁ, O., Bydlení a bytová politika

3.3 Nájemní versus vlastní bydlení

Jak už jsem jednou ve své práci zmínila, nájemní bydlení je po vlastnickém bydlení druhou nejrozšířenější formou bydlení u nás. Dělí se na „*tzv. soukromý (ziskový) nájemní sektor a tzv. neziskový (veřejný) sektor, který bývá označován jako sektor sociální.*“¹⁶ V současnosti existují na trhu s nájemním bydlením dva dílčí trhy a to regulovaný a deregulovaný. Nájemní bydlení s regulovanými nájmy nezohledňuje stav, polohu, kvalitu a hodnotu pronajímané nemovitosti, oproti tomu nájemní bydlení deregulované v sobě zahrnuje všechny důležité tržní faktory. Otázkou je, zda tento systém existence dvou druhů nájemního bydlení a dvou druhů rozdílných cen za stejnou službu nevytváří diskriminaci a znevýhodňování jedné skupiny obyvatelstva před druhou. Částečnou odpověď bude možné najít v praktické části mé práce, jelikož bude na tuto problematiku zaměřena.

Z vlastní zkušenosti mohu říct, že nájemní bydlení v Česku nemá dobrou pověst. Nájemníci jsou rozzlobeni, že regulované nájemné rychle roste a to tržní pro změnu neklesá, majitelé domů zase z toho důvodu, že roste pomalu a že jim stát diktuje podmínky, za jakých smějí nakládat se svým majetkem. Této situace obratně využívají banky, developéři i realitní kanceláře a snaží se veřejnost přesvědčit, že pořízení vlastního bytu je jediným racionálním řešením bytových problémů.

Existuje spousta názorů na vlastnické či nájemní bydlení, obě varianty mají jako vše své pro a proti. Důležitou roli při formování těchto vztahů měla nejasnost veřejných institucí v koncepci a podpoře bytové politiky. Nejčastěji jsou tedy zmiňovány a rozporovány různé ideologické a ekonomické aspekty.

Fenoménem nedávné doby byl mýtus, že nájemné musí být vždy vyšší než hypotéka, což není samozřejmě pravda. V minulosti jsme zažili společenskou módu vlastnického bydlení, která měla za následek odsun části potenciálních nájemníků, proto je v dnešní době slušný, spolehlivý a solventní nájemník mnohem vzácnějším tvorem, než tomu tak bylo dříve. Díky rostoucímu stavebnímu boomeru se rozšířila nabídka bytů k pronájmu, která

¹⁶ VALENTOVÁ, B, KOHOUT, J., Bydlení a bytová politika v Evropské unii

společně se spuštěním deregulace napomáhá trhu nacházet optimální výši nájemného. Otázkou zůstává, zda se na nájemním bydlení dá zbohatnout. Odpověď je spíše, nikoliv, vlastníci nákupem bytů k pronájmu spíše diverzifikují portfolio svého majetku.

S tím souvisí hodně i přístup těchto vlastníků k nájemníkům. Jelikož tito lidé většinou vlastní více nemovitostí a disponují i jinými zdroji příjmu, nejsou ovlivněni takovou mírou sentimentu a jsou k nájemníkům více benevolentní. Nájemní bydlení v dnešní době často představuje tzv. „přestupní stanici“ na cestě za vlastním bydlením. Je třeba ale vždy dobře zvážit kombinaci únosné výše nájemného spolu s mírou stresu spojeného s vysokým dlouhodobým dluhem a starostmi s údržbou nemovitosti. Někdo tedy preferuje mít pyšnit se statusem majitele realit, jiný zase prožije aktivnější část života v nájmu a byt či dům si pořídí spíše až ke konci produktivní etapy života.

Otázka bydlení je tedy natolik individuální, že jakékoliv plošné doporučení postrádá smysl. Zaběhlé zvyklosti v rozvinutých kapitalistických zemích jsou charakteristické tím, že v průběhu aktivního života si vlastnictvím nemovitosti stáráme na důchod, nemovitost se tak stává naší investicí, a s přiblížením se k důchodovému věku dochází k jejímu prodeji se ziskem, čímž si uvolníme nastřádané prostředky na financování našich důchodů. To je také teorie dnešní doby. Tuto teorii potvrzuje i stav, kdy nám ve stáří ubývají síly a fyzicky náročná údržba nemovitosti již postrádá smysl.¹⁷

Určitě se shodneme, že důstojné bydlení je základní životní potřebou, ale v současné době zároveň mimořádně nákladnou záležitostí, mnohdy přesahující aktuální možnosti jednotlivců i rodin.

Rozhodování mezi koupí vlastní nemovitosti a bydlením v pronájmu není zdaleka tak jednoduché, jak se může zdát. Naše rozhodnutí především ovlivňuje objem financí. Pokud vlastníme dostatek finančních prostředků, koupí nemovitostí můžeme snížit své budoucí náklady a zároveň tak zvýšíme svou sociální stabilitu. Většina zájemců o bydlení však takovou možnost nemá, tudíž je třeba k pořízení vlastního bydlení využít hypotéku. Pravidlo zní, je-li splátka hypotéky nižší než nájem, vyplatí se koupě nemovitosti na

¹⁷ <http://www.finmag.cz/cs/finmag/bydleni/s-cizi-strechou-nad-hlavou/>

hypotéku. V době růstu jsou nemovitosti většinou dražší, tudíž i splácení hypotéky bývá dražší než nájemné bydlení, v době recese je tomu naopak. Koupě nemovitosti je způsob dlouhodobého zhodnocení úspor, jelikož bude přinášet zisk i dalším generacím, ať již v podobě nájmu nebo výnosu při prodeji dané nemovitosti¹⁸.

Tím, že jsou úvěry ve výši tržní hodnoty nemovitosti (100% hypotéky) nedostupné, mnoho lidí tak nemůže řešit svou bytovou potřebu, bude se tísnit v nevyhovujících podmínkách, nezaloží rodinu a neprožije příjemný, spokojený život. Asi všichni víme, že 100% hypotéka je velmi nebezpečnou životní situací, která vyžaduje perfektní finanční strategii, která by měla být schopna odolat všem životním zvrátům od ztráty zaměstnání až po úmrtí člověka. Je nebezpečná nejen pro občana, ale stejně tak i pro banku. *„Poskytování stoprocentních hypoték standardní klientele v bankovníctví bylo vždy velmi rizikové. Vyhladovělé české obyvatelstvo, které téměř 80 let nemohlo svobodně rozhodovat o svém bydlení, ale vzalo v posledních letech banky a developery útokem. Nízké úrokové sazby, vysoký růst objemu peněz na trhu i v ekonomice jako takové a strach bank o ztrátu tržního podílu, to vše nakonec dotlačilo banky k tomu, že nezdravé hypotéky začaly nabízet.“*¹⁹

Od roku 2005 patří hypotéky k nejoblíbenějším způsobům, jak financovat vlastní bydlení. Za posledních 5 let stoupl jejich podíl na celkovém objemu úvěrů na bydlení z 60 na 83%, čímž se dostávají do pozadí úvěry ze stavebního spoření nebo spotřebitelské půjčky na bydlení.²⁰

Na změnu myšlení lidí sázejí i zahraniční investoři a fondy, kteří se dnes v České republice poohlížejí po projektech, protože věří, zde do budoucna poroste zájem o nájemní bydlení. Stále však zůstává tento sektor byznysu velmi rizikový, nese s sebou mnohá právní a ekonomická úskalí, např. nepoměr mezi hodnotou poskytovaného vybavení a výší kaucí od nájemce v souvislosti s rizikem poškození bytu a vybavení. Dalším rizikem je např. vznik povinnosti poskytnout nájemci bytovou náhradu v případě pronájmu na dobu neurčitou atd.²¹

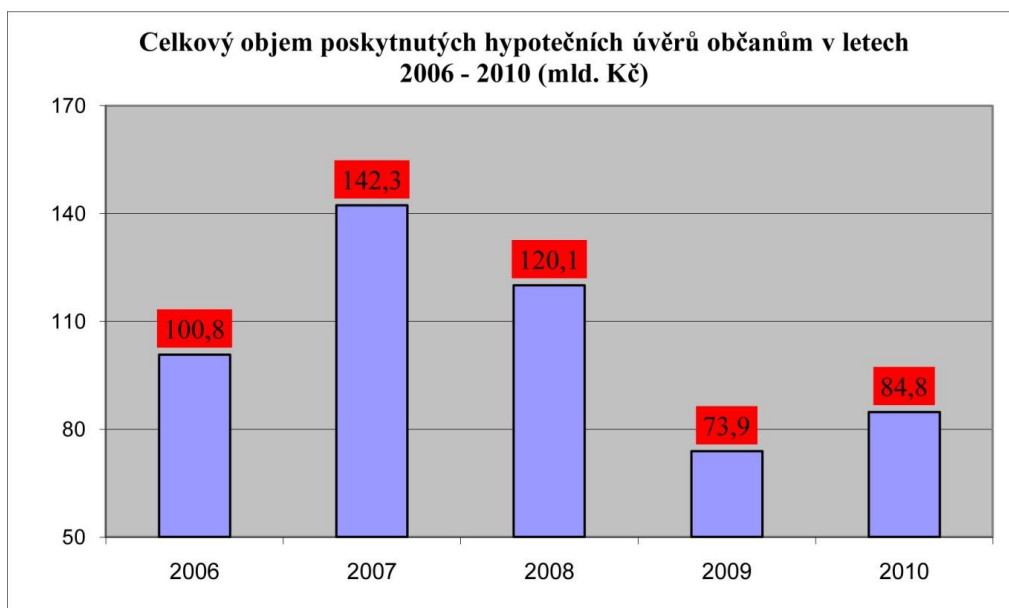
¹⁸ <http://www.finmag.cz/cs/finmag/bydleni/vlastni-nebo-najemni-tot-otazka/>

¹⁹ <http://www.finmag.cz/cs/finmag/bydleni/jak-na-hypoteku-praci-a-odrikanim/>

²⁰ Týdeník Ekonom č. 22, 2011

²¹ Týdeník EURO č. 43, 2011

Graf č. 1: Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v letech 2006 – 2010 (v mld. Kč)



Zdroj: <http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2011/Rok-2010-prinesl-znacne-oziveni-v-poctu-poskytnuty>

3.3.1 Vývoj nájemního bydlení

Obsah následujícího textu se pokusí přiblížit právní úpravy a kroky státu v oblasti bydlení, tak jak se vyvíjely v období od 19. století až do doby přijetí současného platného zákona č. 107/2006 Sb.

19. století je charakteristické nadměrnou poptávkou a nedostatečnou nabídkou v kategorii levných bytů, což vedlo ke zvyšování nájemného. Stát nepodporoval novou výstavbu bytů pro nízkopříjmové domácnosti a úroveň bydlení se zhoršila, byty byly často přeplněné a hygienicky nevyhovující. Právní norma z roku 1852 je považována za první zásah státu v oblasti bydlení na našem území. Umožňovala zakládání svépomocných bytových družstev. Už počátkem 20. století lze ale v této oblasti pozorovat přechod k přímým státním zásahům. První státní institucí se stal odbor bytové péče, který byl zřízen v roce 1908 v rámci Ministerstva veřejných prací Rakouska-Uherska.

Regulace nájemného v Česku se datuje už od dob první světové války. V roce 1917 zavedla tehdejší Rakousko-Uherská vláda zmrazení nájemného zejména pro rodiny vojáků díky jejich nízkým příjmům, způsobených válkou. Za první republiky byly nájmy téměř kompletně deregulovány. Regulace se opět vrátila v dobách protektorátu. Po roce 1948 výši nájmu reguloval socialistický stát, stejně tak jako všechny ostatní ceny.²²

Po skončení války lze zaměření bytové politiky definovat jako podporu výstavby nových bytů, ochranu nájemníků a regulaci trhu s byty.²³ V roce 1920 byl vydán Zákon o ochraně nájemníků, který nově zavedl regulaci nájemného na základě tzv. základního nájemného (nájemného včetně vedlejších poplatků).

Rovnováhu na trhu bydlení narušily v roce 1938 obavy lidí před blížící se válkou a podepsání Mnichovské dohody. Problém nedostatečné nabídky volných bytů nastal s příchodem Němců do Československa. V době okupace neměli vlastníci domů možnost ovlivňovat výši nájemného.

Období konce druhé světové války je charakteristické totálním zničením či závažným poškozením značného množství bytů. Základním cílem bytové politiky se tak stalo zajištění dostupného bydlení pro domácnosti. V letech 1948 – 1989 byl zaveden administrativně-přídělový systém, jehož hlavním významem byla evidence volných bytů a žadatelů. V tomto období národní výroby vedly pořadníky žádostí o byt, schvalovaly stěhování nájemníků, rozhodovaly o sloučení či rozdělení bytů, atd.

Po sametové revoluci došlo k přechodu z centrálně plánované ekonomiky k tržní ekonomice. Pro obnovení soukromého vlastnictví byly vydány restituční zákony a domy byly zpět navraceny do rukou soukromých osob. Situace byla taková, že bytové domy ve vlastnictví státu byly převedeny bezúplatně na obce, které je dále postupně prodávaly nájemníkům. Většinou to bylo „pod cenou“, aby se vyhnuly nákladné údržbě domů.

²² Magazín PROFIT č. 46, 2010

²³ POLÁKOVÁ, O., Bydlení a bytová politika

Novelou Občanského zákoníku bylo zrušeno právo osobního užívání a byl obnoven institut nájemní smlouvy při zachování všech principů, jako mělo právo osobního užívání. Vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb. vymezila kategorie smluvního a regulovaného nájemného. Novelou této vyhlášky v roce 1995 byla zavedena možnost zvýšit nájemné na základě vývoje inflace z předcházejícího roku a dle velikosti obce. V roce 1999 byla schválena poslední novela, která umožňovala zvýšit nájemné jen na základě růstu cen stavebních prací.

Zásadním krokem se stal návrh senátorů na zrušení této vyhlášky k Ústavnímu soudu a schválení zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemního z bytu, který platí dosud. Oblast nájemního bydlení je tedy právně upravována dvěma právními normami – občanským zákoníkem a deregulačním zákonem.

Tabulka č. 2: Přehled nájemného v okresních a krajských městech ČR – od 16. 5. 2010 do 15. 8. 2010

Lokalita	nájem za m ²	nájem za 68 m ²	Lokalita	nájem za m ²	nájem za 68 m ²	Lokalita	nájem za m ²	nájem za 68 m ²
Benešov	114,77	7 804	Karviná	112,79	7 670	Prostějov	80,25	5 457
Beroun	99,11	6 739	Kladno	118,01	8 025	Přerov	88,74	6 034
Blansko	98,25	6 681	Klatovy	82,73	5 626	Příbram	101,48	6 901
Brno	124,16	8 443	Kolín	96,31	6 549	Rakovník	98,06	6 668
Bruntál	72,00	4 896	Kroměříž	94,32	6 414	Rokycany	78,10	5 311
Břeclav	93,81	6 379	Kutná Hora	92,28	6 275	Rychnov nad Kněžnou	87,66	5 961
Česká Lípa	105,46	7 171	Liberec	90,34	6 143	Semily	61,89	4 209
České Budějovice	92,62	6 298	Litoměřice	88,24	6 000	Sokolov	79,13	5 381
Český Krumlov	88,24	6 000	Louny	88,99	6 051	Strakonice	74,34	5 055
Děčín	61,66	4 193	Mělník	99,71	6 780	Svitavy	67,34	4 579
Domažlice	71,63	4 871	Mladá Boleslav	132,69	9 023	Šumperk	75,24	5 116
Frydek-Místek	109,93	7 475	Most	80,34	5 463	Tábor	72,06	4 900
Havlíčkův Brod	70,67	4 806	Náchod	62,11	4 223	Tachov	82,49	5 609
Hodonín	93,64	6 368	Nový Jičín	92,65	6 300	Teplíce	85,01	5 781
Hradec Králové	103,92	7 067	Nymburk	81,47	5 540	Trutnov	76,89	5 229
Cheb	65,81	4 475	Olomouc	100,40	6 827	Třebíč	95,76	6 512
Chomutov	81,01	5 509	Opava	87,53	5 952	Uherské Hradiště	100,45	6 831
Chrudim	85,50	5 814	Ostrava	104,18	7 084	Ústí nad Labem	87,13	5 925
Jablonec nad Nisou	82,75	5 627	Pardubice	109,51	7 447	Ústí nad Orlicí	74,63	5 075
Jeseník	75,13	5 109	Pelhřimov	78,01	5 305	Vsetín	85,24	5 796
Jičín	75,39	5 127	Písek	75,64	5 144	Vyškov	94,07	6 397
Jihlava	88,35	6 008	Pízeň	92,74	6 306	Zlín	104,21	7 086
Jindřichův Hradec	72,61	4 937	Praha	141,47	9 620	Znojmo	76,59	5 208
Karlovy Vary	100,22	6 815	Prachatice	69,84	4 749	Žďár nad Sázavou	79,87	5 431

Zdroj: www.conventia.cz/docs/realitni_kongres/OSMD.ppt

3.4 Regulace nájenného

Regulace nájenného je velmi diskutované téma. Ekonomové všech směrů se přesto většinou shodují na nevhodnosti používání regulace jako způsobu k zajištění bydlení občanům. Dle Gunnara Myrdala (švédský ekonom, který je považován za architekta švédského blahobytu; nositel Nobelovy ceny za ekonomii) představuje regulace nájenného v některých zemích západního světa ten nejhorší příklad slaboduchého plánování ze stran vlád postrádajících odvahu a vizi.²⁴ Ekonom Paul Krugman pro změnu vidí regulaci následovně: „Velká posvátná kráva – regulace nájenného – je učebnicový příklad ekonomické stupidity.“²⁵

Pojmem regulace se rozumí omezení výše maximálního možného požadovaného nájenného a existenci nevypověditelného nájenného vztahu, který je charakteristický tím, že možnost podání výpovědi má pouze nájemce. Po roce 1990 se regulované nájenné týkalo asi 1,5 milionu bytů. V současné době platí asi v 700 tisících bytech, z toho v 450 tisících bylo deregulováno do konce roku 2010, ve zbylých bytech tomu tak bude do roku 2013. Nájenné prošlo na základě zákona o deregulaci z roku 2006 postupným navýšením. Regulace vychází ze zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájenného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.

Jednostranné zvýšení nájenného pronajímatelem bylo možné uplatnit v období od začátku nabytí účinnosti zákona o jednostranném zvyšování nájenného č. 107/2006 Sb. do 31. prosince 2010. Novelou zákona, zákonem č. 150/2009 Sb., byla pro vybrané obce tato možnost jednostranného zvýšení nájenného prodloužena do 31. prosince 2012. Jedná se o byty v Praze, v obcích Středočeského kraje, v Českých Budějovicích, Plzni, Karlových Varech, Liberci, Hradci Králové, Pardubicích, Jihlavě, Brně, Olomouci a Zlíně.

Na základě zákona je pronajímatel oprávněn od 1. ledna 2007 jednostranně zvýšit nájenné a to jedenkrát ročně. Takovéto zvýšení nájenného v každém vymezeném období

²⁴ MYRDAL, G., The Rise, Fall, and Revival of Swedish Rent Control

²⁵ BLOCK, W., HORTON, J., SHORTER, E., Rent Control: An Economic Abomination

dvanácti měsíců nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu. Způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného je uveden v příloze č. 1 této práce.

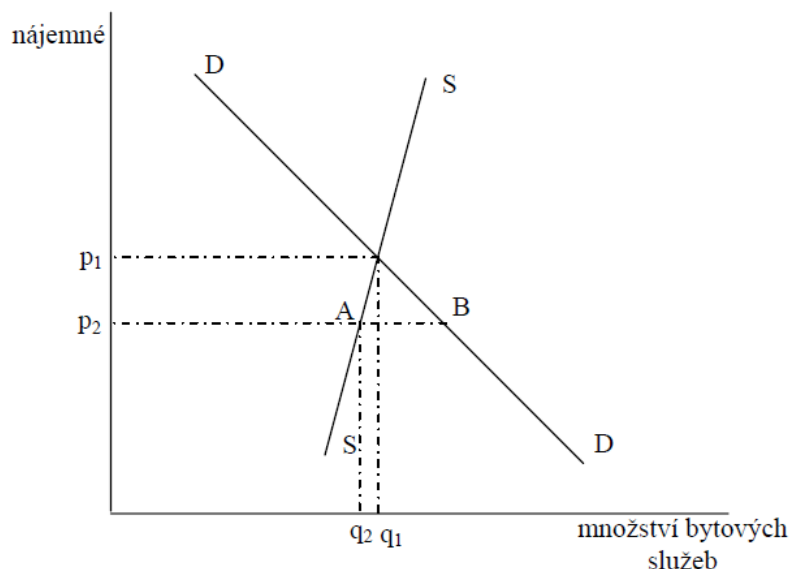
Oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a obsahovat zdůvodnění. Vzor oznámení o jednostranném zvýšení nájemného je uveden též v příloze č. 2. Nájemce je povinen platit zvýšené nájemné ode dne uvedeného v oznámení, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí tří kalendářních měsíců od jeho doručení. V této lhůtě je pak nájemce oprávněn podat soudní žalobu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Postup při vyhledávání maximálního přírůstku měsíčního nebo cílové hodnoty měsíčního nájemného pro konkrétní byt je možné nalézt ve sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, kde je možné tyto údaje vyhledat pomocí tabulek uvedených v přílohách Sdělení. Další možností je použití elektrické „kalkulačky nájemného“, která je k dispozici na jejich webových stránkách. S její pomocí je možné získat informaci o maximálním přírůstku měsíčního nájemného, či o možném zvýšení na hodnotu cílového nájemného. Vše, co potřebujeme k vyhledání těchto údajů je, informace o umístění konkrétního bytu a výše dosud placeného nájemného. Na webových stránkách Ministerstva vnitra je od 1. července 2009 umístěno celkem šest „kalkulaček nájemného“. Jedna se týká jednostranného zvyšování nájemného v roce 2007, druhá v roce 2008, třetí v roce 2009 a tři další pak pro roky 2010, 2011 a 2012.

3.4.1 Důsledky regulace nájemného

Plošná regulace nájemného bez ohledu, zda se jedná o regulaci uplatňovanou v obecním bydlení či bytech soukromých pronajímatelů, má špatný vliv na efektivitu fungování trhu, jak značí graf níže.

Graf č. 2: Důsledky regulace nájemného na trhu s nájemním bydlením



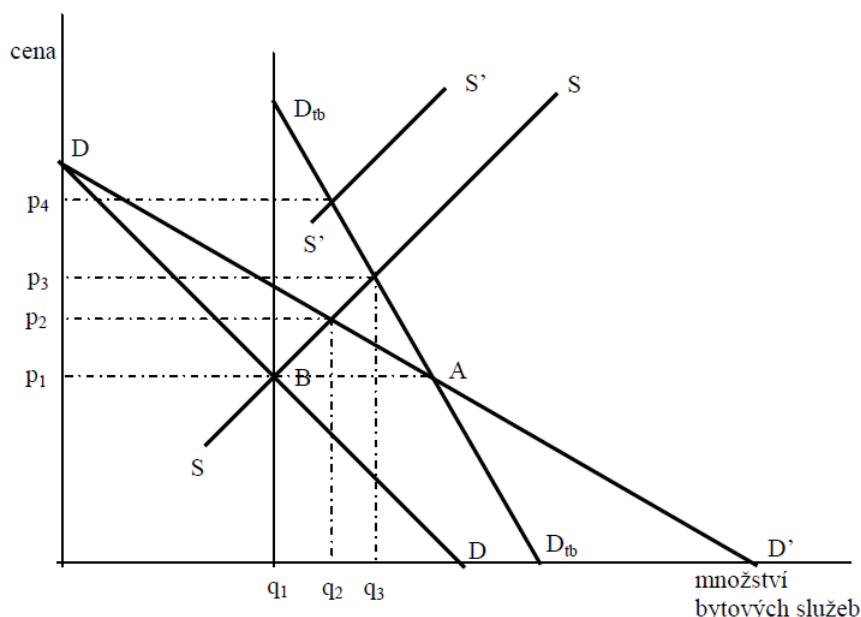
Zdroj: LUX, M., SUNEKA, P., a kol. Standardy bydlení 2003/2004, Bytová politika v ČR

Tento graf zachycuje počáteční rovnováhu na trhu pro krátkodobou křivku nabídky, kde křivka DD značí poptávku po nájemním bydlení a křivka SS je křivkou nabídky nájemního bydlení v krátkém období. Trh je v rovnováze, když je při ceně p_1 poptáváno množství q_1 . V případě, že se vláda rozhodne zavést regulaci nájemného na úrovni ceny p_2 , pak se krátkodobě sníží množství nabízeného nájemního bydlení z q_1 na q_2 , čímž vzniká nerovnováha způsobená nadměrnou neuspokojenou poptávkou ve výši AB, která je dána cenovou elasticitou nabídkových a poptávkových funkcí (sklonem křivek S a D) a mírou regulace (rozdílem mezi p_1 a p_2).

Stát se obvykle snaží zabránit poklesu v nové bytové výstavbě v případě regulace nájemného vyloučením nových nebo nově pronajímaných bytů z regulačních omezení, díky čemuž pak vznikají na trhu dva hlavní segmenty a to segment s regulovaným nájmem a tržním nájmem.²⁶Tuto situaci přibližuje následující graf.

²⁶ LUX, M., SUNEKA, P., a kol. Standardy bydlení 2003/2004, Bytová politika v ČR

Graf. č. 3: Důsledky specifické regulace nájemného na trhu s bydlením



Zdroj: LUX, M., SUNEGA, P., a kol. Standardy bydlení 2003/2004, Bytová politika v ČR

Původní tržní rovnováhu zde reprezentuje množství q_1 a cena p_1 v místě, kde se tržní nabídka SS protíná s křivkou tržní poptávky DD . V případě, že poptávka křivka DD posune doprava, např. z důvodu imigrací nových domácností na daný regionální trh, stát stanoví maximální nájemné v původní výši p_1 , ale vyloučí z regulace novou výstavbu, čímž se zabrání v růstu nájemného na úroveň p_2 . V případě zavedení této regulace vznikne nerovnováha a nadměrná poptávka AB . Segment s regulovaným nájmem je obsazen původními domácnostmi, z toho důvodu, jsou pak nuceni všichni nově příchozí na trh hledat bydlení v segmentu tržního nájmu. Osu y udává vertikální osa procházející bodem q_1 a představuje ceny bydlení. Osa x zachycuje množství nabízeného a poptávaného bydlení. Nabídkovou křivku bydlení za tržní nájemné udává část celkové nabídkové křivky SS z bodu B , poptávkou křivku po bydlení za tržní nájemné naopak křivka $D_{tb}D_{tb}$. Rovnovážná cena v segmentu tržního nájmu se stanoví ve výši p_3 , rovnovážné množství pak ve výši $q_3 - q_1$. Z grafu lze dále vyčíst, že nabídková křivka pro segment tržního bydlení se posune trvale doleva na $B'S'$ a výše nájemného v tomto segmentu dosáhne úrovně p_4 , a to všechno za předpokladu očekávání vyšší rizika spojeného s možností rozšíření regulace nájemného na všechny nájemní byty, kdy budou racionální investoři v segmentu tržního nájmu požadovat vyšší čistou současnou hodnotu budoucích výnosů

z investice. Tržní nájemné v podobně neefektivním tržním prostředí je zpravidla vyšší, než je skutečná rovnovážná úroveň nájemného při neexistenci regulovaného nájemního sektoru.

Forma regulace nájemného má velmi negativní ekonomické i sociální následky.

Mezi negativní ekonomické následky patří: neefektivní alokace bytů, vytvoření umělého nedostatku bytů, vychýlení tržního nájemného nad úroveň rovnovážného, rozsáhlý černý trh s převážně obecním nájemním bydlením, rostoucí počet prázdných bytů i v nájemním sektoru bydlení a v neposlední řadě i nedostatek prostředků na modernizaci a obnovu bytového fondu.

Mezi negativní sociální následky patří: sociální nespravedlnost v právu využití bytů s nízkým regulovaným nájemným, menší mobilita domácností, vliv na pro-rodinné chování mladých lidí.

V důsledku regulace nájemného dochází tedy ke snížení investic do výstavby nájemních bytů, vytváření privilegované skupiny déle usazených nájemníků zejména ze střední vrstvy, zhoršení správy bytového fondu, poškození znevýhodněných domácností na bytovém trhu, vytvoření černého trhu s nájemním bydlením, zvýšení cen na trhu vlastnického bydlení.²⁷

Pokud má regulace za následek tolik negativních věcí, nemá oporu ani v teorii, ani z hlediska empirických zkušeností, tak pak zůstává otázkou, jak je možné, že regulace nájemného byly vůbec kdy zavedeny a zaváděny? Proč stále ještě existují? Odpovědi na tyto otázky jsou politické, jelikož zahrnují faktory, jako jsou aktivismus politicky silných nájemníků, nedostatek bytů a ekonomické obtíže a přesvědčení, že stát nebo město musí vykonávat nějakou činnost v této oblasti. V komunistické éře byly platby za nájmy neboli platby za trvalé užívání bytu relativně nízké. Dalo by se s určitostí říci, že s deregulací nájemného nájmy s jistotou vzrostou. Vzrostou tedy nájmy, které byly do té doby regulované, poklesnou ty, které existovaly na deregulované části trhu a zmizí ty, jež existovaly na černém trhu. S deregulací získávají majitelé bytů a domů vyšší příjmy. Na druhou stranu, ale zmizí absurdní případy, kdy např. v jednom domě platí lidé za stejný

²⁷ LUX, M., SUNEGA, P., a kol. Standardy bydlení 2003/2004, Bytová politika v ČR

nebo srovnatelný byt často řádově odlišné nájemné. Lze tedy očekávat, že po zrušení regulace dojde k pohybu uvnitř segmentu nájemníků, kteří vymění byt, jež si díky regulaci mohli dovolit, za jiný, který už bude více odpovídat jejich příjmům a postavení. Pro druhou skupinu nájemníků tato situace ovšem může být velice nepříjemná. Regulace představuje regulaci cenovou i necenovou, jako např. omezení možnosti rozvázat nájemní smlouvu ze strany pronajímatele, vznik nájemních vztahů na dobu neurčitou, institut přechodu nájmu či legislativní požadavky na pronajímatele týkající se správy a údržby domů. V dřívějších dobách nebyly uzavírány nájemní smlouvy, ale byly přidělovány práva na užívání bytu, tzv. dekrety na byt. Tyto dekrety byly k 1. 1. 1992 přeměněny dle zákona na nájemní vztahy na dobu neurčitou, což značí, že tento vztah může pronajímatel vypovědět jen ze zákonem předpokládaných důvodů. Výpověď je platná, jen pokud ji předem schválí soud a je zde i povinnost sehnat nájemníkovi náhradní bydlení. Z těchto důvodů lze logicky odvodit, že nájemní smlouvy na dobu určitou téměř vůbec neuzavírají. Přechodem nájmu se rozumí možnost změny jednoho z účastníků právního vztahu, že druhý z účastníků s ní nemá prakticky jakoukoliv možnost cokoli učinit. Legislativními požadavky na pronajímatele týkající se správy a údržby domů jsou např. opatření povinné revize elektrických a plynových zařízení, povinné výměny výtahů, požadavky na regulaci topných soustav, apod.²⁸

3.5 Deregulace nájemného

Deregulace nájemného je ožehavý tématem. V této souvislosti je možné slyšet časté otázky jako – Co se stane, když se nájemné dereguluje? Kam půjdou všichni lidé, kteří nebudou mít na zaplacení nájmu po jeho zdražení? Odpovědí na otázku, co se stane, je jednoduchá a prostá. Nájemníci s dosud regulovaným nájemným si budou muset uzavřít s pronajímatelem novou smlouvu a v případě, že jim bude výše nájemného připadat nepřiměřená, mohou se odstěhovat z dané bytové jednotky jinam. V zájmu pronajímatelů bude, pronajímat byty slušným a platícím nájemníkům. Z ekonomického hlediska je ale lepší pronajímat za míň a dlouhodobě, než za víc s každoroční obměnou nájemníků.

²⁸ ZAJÍČEK, M, ŠEVČÍK, M. ZEMAN, K. Regulace nájemného – politicky motivovaná nespravedlnost

Rozlišujeme cenovou a právní deregulaci. Právní deregulace spočívá ve vyrovnání postavení pronajímatelů a nájemníků, jejichž vztah je dnes dramaticky vyhocen ve prospěch nájemníků. Právní deregulace se zabývá následující problematikou - osobami s právem užívání bytu, přechodem nájmu bytu, ukončením ochrany spotřebitelů, výpovědi nájemní smlouvy či řešením sporů.

S deregulací nájemného klesají tržní nájmy a rozdíly mezi tržním a regulovaným nájemným se snižují. Po uvolnění nájmu by se na nové výši nájemného měli pronajímatel s nájemcem dohodnout. Náš občanský zákoník však neřeší situaci, kdy se strany nedohodnou. Za tímto účelem připravilo Ministerstvo pro místní rozvoj cenovou mapu nájemného, která má majitelům bytů i nájemníkům usnadnit určení výše činží po ukončení regulace. Spolu s cenovými mapami vydalo i brožuru „Průvodce přechodem na smluvní nájemné“.

Konkrétní kroky vlastníků, které by měly doprovázet zvyšování nájemného, by se daly shrnout do následujících bodů:

- stanovte si místně obvyklé nájemné – je to na dohodě, soud přiznává výši obvyklého nájemného, mohou pomoci cenové mapy, nejjistějším způsobem je stanovení obvyklého nájemného posudkem znalce, což ale obnáší jisté vícenáklady
- pošlete návrh písemně – nájemníkovi je třeba provést návrh o změně výše nájemného písemně; náš zákon však nestanovuje žádné zvláštní informační povinnosti, proto není třeba zvýšení činže nijak zdůvodňovat
- vyčkejte dva měsíce – zákon udává lhůtu dvou měsíců, v níž je možné o výši nájemného vyjednávat; je třeba počítat s náhradním řešením – kompromisy; dohodu o zvýšení nájemného je možné provést formou krátkého dodatku k nájemní smlouvě
- obraťte se na soud – v případě, že se nájemník do dvou měsíců neozve či nesouhlasí s návrhem zvýšení nájmu²⁹

²⁹ Týdeník Ekonom č. 39, 29011

Události současné doby se však nesou v duchu neustálých neshod, přechod na tržní podmínky není hladký a plynulý. Mnozí nájemníci na nové podmínky odmítají přistoupit, proto majitelé domů sepisují hromadné žaloby. Výsledkem této situace bude kolaps soudního aparátu a zdlouhavost soudních sporů, které se mohou projednávat třeba pět až deset let. Je tedy možné, že kvůli existenci tříleté promlčecí lhůty nebudou mít mnozí majitelé zpětně na své nájemné nárok, i když jim soud dá za pravdu. Je logické, že z tohoto důvodu, Občanské sdružení majitelů a domů doporučuje svým členům vyvarovat se soudních sporů a spíše se pokusit s nájemníky domluvit. Určitě se projeví i napětí v celé společnosti. Soudci však nemají žádná vodítka, která by jim usnadňovala rozhodování, jelikož návrh novely občanského zákoníku, který jim má pomoci, vláda teprve projednává.

Klíčovým pojmem je tzv. místně obvyklé nájemné, kterým by se měly soudy řídit a při tom se opírat o znalecké posudky a cenové mapy tržního nájemného, které zase připravuje ministerstvo pro místní rozvoj.

3.5.1 Důsledky deregulace nájemného

Cílem deregulace je tedy odstranit všechny negativní efekty, které regulace nájemného přináší jak pro ekonomiku, tak i sociální rozvoj.

Mezi její výhody patří:

- dostupnost bytů ve všech cenových kategoriích
- spotřebitelé jsou donuceni přizpůsobovat svou poptávku
- neregulovaná nájmy slouží jako stimul pro výstavbu nových bytů
- volný trh zvyšuje mobilitu prostorové i sociální pracovní síly
- mizí vytvoření korupčního prostředí při přidělování bytů

zastaví se růst potenciálních náhrad státu za škody způsobené neadekvátní regulací nájemného a též dojde ke zvýšení výnosů některých daní (z příjmů i DPH)

Efekty lze rozdělit dle toho, jestli se projeví v relativně krátkém či dlouhém časovém horizontu. Na deregulaci získají ti nájemníci, jež spadají pod regulaci nájemného už ne tolik omezující, tzn., že maximální možné nájemné je stanoveno nad úroveň tržního nájemného. Dále získají ti, kteří se dnes pohybují na deregulovaném nebo černém trhu, pro ně nájemné výrazně klesne. Nesmíme zapomenout na ty, kteří sice nevyužívají nájemního bydlení z toho důvodu, že si nájemné na deregulovaném trhu nemohou dovolit a svou bytovou situaci řeší alternativním způsobem, např. bydlí společně s jinými příbuznými či známými. Z jejich pohledu náklady na nájem s deregulací klesnou. Další skupinou, která získá deregulací nájemného, jsou ti, kteří vlastní byty.

3.6 Cenové mapy

Úkolem cenových map je posilovat skupinu lidí, která volně sjednává nájemné. Mapy ale např. nezohledňují kvalitu a vybavení dané jednotky, což může být veliký problém. Názorným příkladem mohou být v případě města Ústí nad Labem dvě stejně velké bytové jednotky na jednom patře ve stejném domě, s tím, že jeden má krásný výhled na výletní zámeček Větruši a druhý výhled do dvora. Jeden může být po kompletní rekonstrukci a druhý nikoliv. Nájemné dle cenových map by mělo být u obou bytů stejné, což je samozřejmě asi nesmysl. Na základě výše uvedeného lze usuzovat, že cenová mapa bude irelevantním spojením nabídkových nájmů, nepatrně dat od některých vlastníků a matematického modelování. Znalecký posudek bude mít větší váhu, tudíž současně koncipované mapy nejsou pro soudy závazné. Je logické, že soudy se budou spíše přiklánět ke znaleckým posudkům, jelikož potřebují mít oporu v zákoně.

Cenová mapa tak určuje rozpětí nájemného, které může být vodítkem pro majitele bytů při stanovení nového, smluvního nájemného v případě, že nájemník nebo pronajímatel s nájemným nesouhlasí. Mapa nájemného je unikátní online databází na stránkách www.mmr.cz/mapanajemneho, která shrnuje údaje o výši nájemného v ČR.

3.7 Veřejná podpora finanční dostupnosti nájemního bydlení

Zákon o sociálním bydlení se zabývá problematikou bytového standardu, stanovením rozhodného příjmu, výší příspěvku na sociální bydlení, místně obvyklým nájemným, národovostí, výplatou dávek, dočasným poskytováním příspěvku a jeho administrací.³⁰

Veřejná podpora finanční dostupnosti nájemního bydlení zahrnuje záchrannou sociální síť financovanou z veřejných zdrojů, která má předejít sociální nestabilitě a nesoudržnosti celé společnosti. Představuje podporu ve formě sociálního bydlení a příspěvku na bydlení. Mezi nevýhody sociálního bydlení řadíme vysokou pravděpodobnost nízké efektivity při přidělování sociálních bytů, při výstavbě sociálních bytů, nízkou mobilitu domácností z obavy ze ztráty privilegovaného přístupu do segmentu sociálního bydlení v novém bydlišti, vysoké nebezpečí zneužití práva přidělovat sociální byty pro politické účely, nebezpečí nízké efektivity podpory v delším období, nebezpečí vytvoření umělého nedostatku bytů, nebezpečí vzniku černého trhu se sociálními byty. Mezi výhody naopak patří to, že stát může v některých případech reagovat na očekávané trendy nebo náhlý deficit bytů operativněji než trh, stát má možnost relativně rychle a operativně zajistit nízké náklady výstavby, vytěsnění soukromých investic veřejnými je u sociálního bydlení zřejmě relativně nízké, či podpora výstavby sociálních bytů přímým způsobem zvyšuje nabídku bytů na daném trhu, čímž vytváří tlak na okamžité snížení nájemného.

Mezi nevýhody příspěvku na bydlení patří neelastická nabídka ke zvýšení cen stávajícího bydlení, střední třída jako skupina nejvíce postižená zavedením příspěvku, zvýšení regionálních ekonomických nerovností, administrativní náklady, vytváří proti-stimulační efekt na trhu práce, má za následek pokřivení poptávky po bydlení. Mezi výhody patří, že tato varianta je levnější pro veřejné rozpočty než výstavba a provoz sociálních bytů, stimuluje nejen novou nabídku, ale i investice na renovaci, údržbu, opravy a modernizaci stávajícího bytového fondu., vysoká efektivnost a flexibilita podpory v případě změny sociální situace domácnosti, stimuluje domácnosti k vyhledávání přiměřeného bydlení (omezuje „nadspotřebu bydlení“).³¹

³⁰ ZAJÍČEK, M., ŠEVČÍK, M., ZEMAN, K. Regulace nájemného – politicky motivovaná nespravedlnost

³¹ LUX, M., SUNEGA, P., a kol. Standardy bydlení 2003/2004, Bytová politika v ČR

4 Analytická část

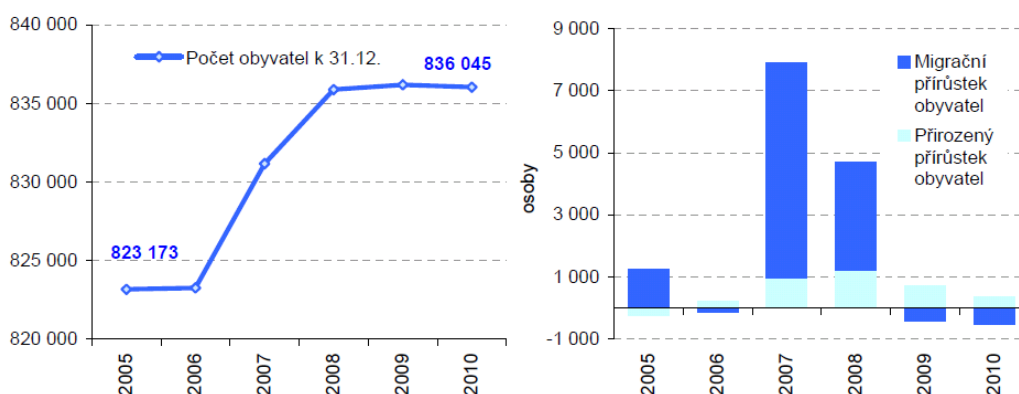
Tuto část chci zahájit nejprve představením regionu, ve kterém trvale žijí, a na který je tato práce celkově zaměřena.

4.1 Představení ústeckého regionu

Ústecký kraj leží v severozápadní části Čech a sousedí s Libereckým, Středočeským, Plzeňským a Karlovarským krajem. Území kraje tvoří území okresů Ústí nad Labem, Děčín, Teplice, Litoměřice, Chomutov, Louny a Most. Kromě těchto okresních měst vykonávají rozšířenou působnost státní správy na území kraje i následující obce: Rumburk, Varnsdorf, Kadaň, Bílina, Litvínov, Žatec, Podbořany, Lovosice a Roudnice nad Labem. Ústecký kraj se skládá z 354 obcí, z nichž téměř třetina připadá na okres Litoměřice. Počet obcí se statusem města (58 obcí) se v posledních třech letech nezměnil. Podíl městského obyvatelstva se pohybuje v posledních letech kolem 80 %, což činí tento podíl v Ústeckém kraji, stejně jako v kraji Karlovarském, trvale nejvyšší mezi ostatními kraji. Tato situaci je zapříčiněna podobným vývojem obou těchto území, zasažených těžbou nerostných surovin a následným rozvojem především těžkého průmyslu, což mělo za důsledek likvidaci malých sídel (obcí) a výstavbu velkých aglomerací (měst).

Počet obyvatel v Ústeckém kraji činil ke konci roku 2010 836 045 osob. Výsledný celkový úbytek obyvatel proti roku 2009 byl v roce 2010 zmírněn kladným přirozeným přírůstkem, který však nedokázal převýšit ztrátu způsobenou migrací.

Graf č. 4: Počet obyvatel, přirozený a migrační přírůstek v Ústeckém kraji



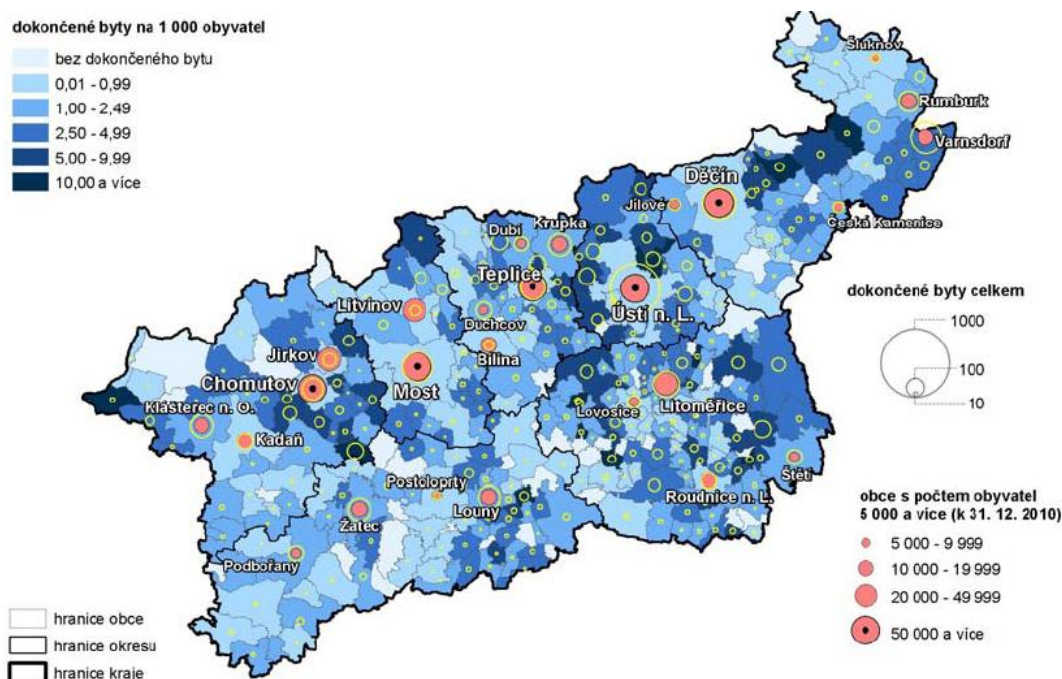
Zdroj: [http://csugeo.i-server.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/06003B1715/\\$File/Tendence_2010.pdf](http://csugeo.i-server.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/06003B1715/$File/Tendence_2010.pdf)

4.2 Bytový fond Ústeckého kraje se zaměřením na krajské město Ústí nad Labem

Celkový stav domovního a bytového fondu byl naposledy plošně mapován při Sčítání lidu, domů a bytů 26. března 2011. Český statistický úřad uvolnil již pár aktuálních informací, tudíž mohu ve své práci vycházet z aktuálních čísel, které jsou základním zdrojem pro údaje o bytovém fondu. Při sčítání se zjišťují nejen základní údaje o osobách, domech a bytech, ale též údaje, které je nemožné zjistit jiným způsobem jako např. údaje o počtu a složení domácností, údaje o úrovni bydlení, vzdělání, zaměstnání, národnosti a náboženské víry, atd.

Bytové domy pocházejí z velké části ze sedmdesátých a osmdesátých let. V roce 2010 byla v ústeckém kraji zahájena výstavba 1 220 bytů, což představuje meziroční pokles o 25,2%. Výstavba rodinných domů též poklesla zhruba o 12%. Dokončeno bylo 1 097 bytů, což představuje stálou úroveň minulých let.³²

Graf č. 5: Bytová výstavba v obcích Ústeckého kraje v letech 2005 - 2010



Zdroj: [http://csugeo.i-server.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/06003B1715/\\$File/Tendence_2010.pdf](http://csugeo.i-server.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/06003B1715/$File/Tendence_2010.pdf)

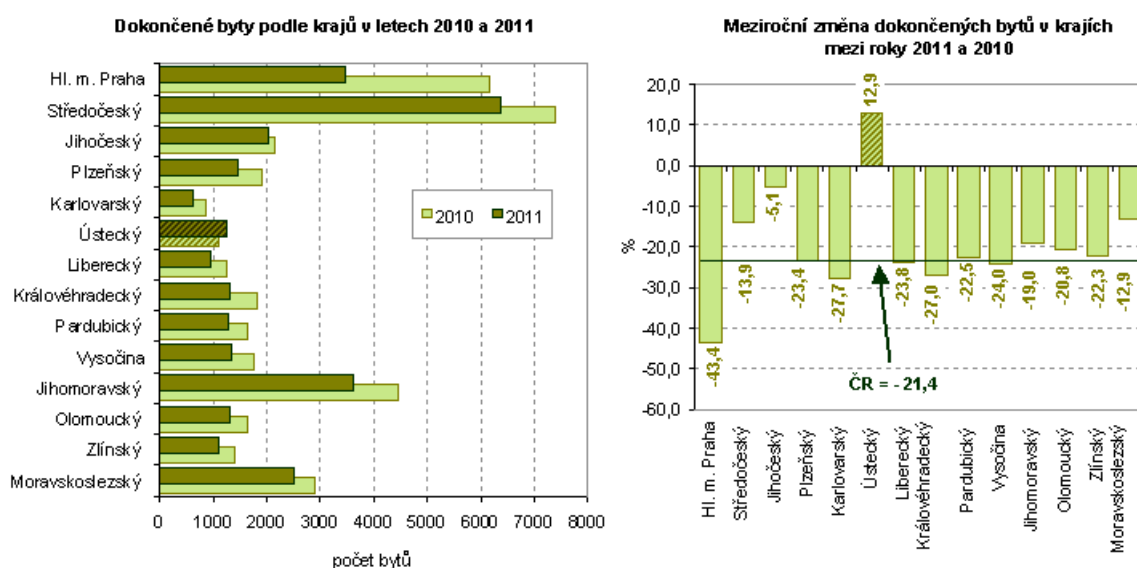
³² www.czso.cz

V Ústeckém kraji poklesla v roce 2011 bytová výstavba v porovnání s rokem 2010 o necelá 2 %. Výstavba bytů zahájená v loňském roce byla z téměř 65 % prováděna v rodinných domech, jednalo se o 777 bytů. Celkem bylo zkolaudováno 1 239 nových bytů. Oproti roku 2010 tak bylo dokončeno o 142 bytů více, což představuje nárůst 12,9 %. Tohoto pozitivního jevu bylo dosaženo pouze v Ústeckém kraji, v ostatních krajích i v republice jako celku je patrný výrazný meziroční pokles (viz následující graf).³³

Téměř dvě třetiny nových bytů bylo v roce 2011 dokončeno v rodinných domech, i přesto, že došlo k meziročnímu poklesu o 69 bytů, tj. o 8 %. K velkému nárůstu došlo v případech bytových domů, kde bylo zkolaudováno 111 nových bytů, z nichž 91 z tohoto počtu bylo realizováno v okrese Teplice.

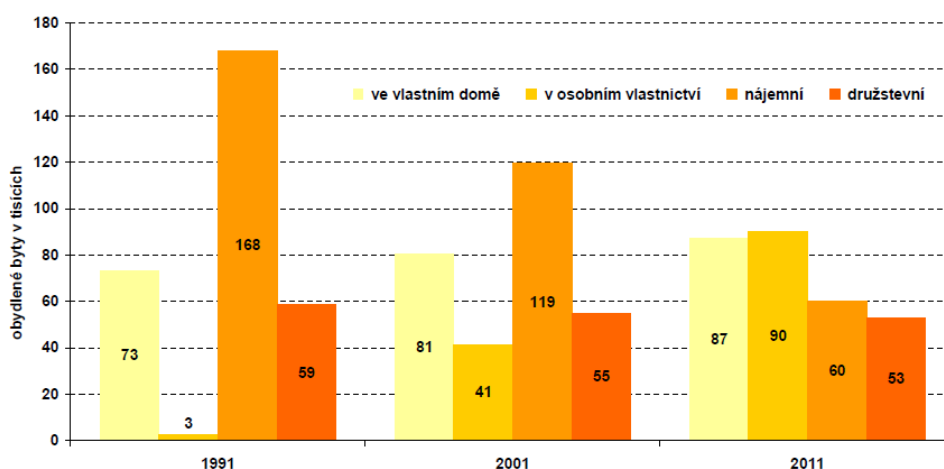
Ke dni sčítání v roce 2011 bylo dle předběžných výsledků sečteno celkem 308 398 obydlených bytů. Z dlouhodobého hlediska lze hovořit až do roku 2001 o rostoucím trendu, za posledních deset let došlo zhruba k 4 % poklesu. Z pohledu velikostních skupin obcí byl zaznamenán mezi roky 2001 – 2011 nejvýraznější pokles v obcích do 200 obyvatel (téměř o 40 %). Naopak – nejvyšší nárůst byl zjištěn u skupiny obcí s 20 – 49,9 tis. obyvatel. Za hlavní příčinu tohoto jevu lze považovat přesun města Chomutov s 19,5 tis. obydlených bytů do této velikostní skupiny obcí.

Graf č. 6: Dokončené byty podle krajů v letech 2010 a 2011



³³[http://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_usteckem_kraji_v_roce_2011_\(predbezne_vysledky\)](http://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_usteckem_kraji_v_roce_2011_(predbezne_vysledky))

Graf č. 7: Obydlené byty v Ústeckém kraji dle právního důvodu užívání bytu mezi sčítáními 1991 až 2011



Zdroj: ČSÚ

Ve struktuře bytového fondu došlo za posledních 20 let ke značným změnám z hlediska vlastnických forem, které byly způsobeny především privatizací obecních a státních bytů. Podíl bytů v osobním vlastnictví vzrostl z necelého 1 % v roce 1991 na více než 29 % v roce 2011. Oproti tomu, podíl nájemních bytů se za posledních 20 let snížil z 54,3 % v roce 1991 na 19,5 % v roce 2011. Druhým nejrozšířenějším právním důvodem užívání bytu v kraji je byt ve vlastním domě.

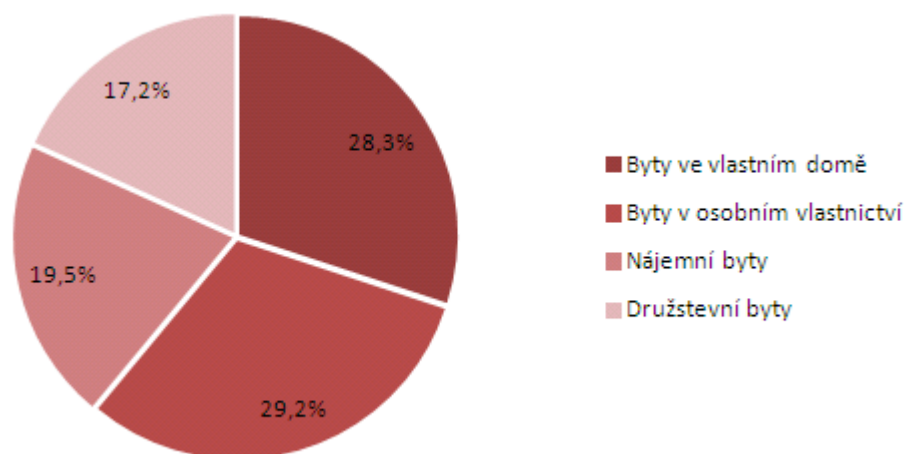
Tabulka č. 3: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu

Datum sčítání, velikostní skupiny obcí	Obydlené byty celkem	z toho právní důvod užívání bytu				z toho vybavenost osobním počítačem		z toho koupelna, sprchový kout v bytě	z toho splachovací záchod v bytě
		ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	nájemní	družstevní	s internetem	bez internetu		
1.3.1961	233 538								
1.12.1970	255 948								
1.11.1980	289 032								
3.3.1991	309 596	73 280	2 682	168 095	58 500		285 699	280 409	
1.3.2001	321 928	80 607	41 285	119 393	54 727	15 135	23 114	306 833	
26.3.2011[1]	308 398	87 328	89 916	60 186	53 112	162 309	11 372	299 194	

Zdroj: <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/02042-12>

Názornější strukturu bytového fondu v Ústeckém kraji, vyčíslení podílu bytů dle jejich nejužívanějšího právního důvodu, zobrazuje graf níže.

Graf č. 8: Struktura bytů dle jejich právního důvodu užívání v Ústeckém kraji
Ú



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

V rámci sčítání bylo vysledováno, že se dlouhodobě zvyšuje kvalitativní úroveň obydlených bytů. V Ústeckém kraji byla zjištěna téměř 97 % vybavenost bytů koupelnou (sprchovým koutem) a více než 96 % vybavenost bytů splachovacím záchodem uvnitř bytu. Z hlediska převládajícího způsobu vytápění patří mezi nejrozšířenější ústřední a etážové vytápění. V energii používané k vytápění se lidé nejčastěji přiklánějí ke dřevu, elektřině a plynu, zájem o uhlí klesá.³⁴

Město Ústí nad Labem patří k městům v ČR, kde privatizace bytů postupovala nejrychleji. Poslední privatizační vlna se týkala tzv. Zlatého fondu města, která se uskutečnila v letech 2004 a 2005, kdy město rozprodalo bytové jednotky především v centru města. Největšímu městskému obvodu Ústí nad Labem-město, ve kterém žije asi 35 000 obyvatel, zůstalo pouhých 136 bytů. Nejvíce nájemních bytů v našem regionu vlastní společnost CPI BYTY, a.s., o níž budou poskytnuty bližší informace v následující kapitole.

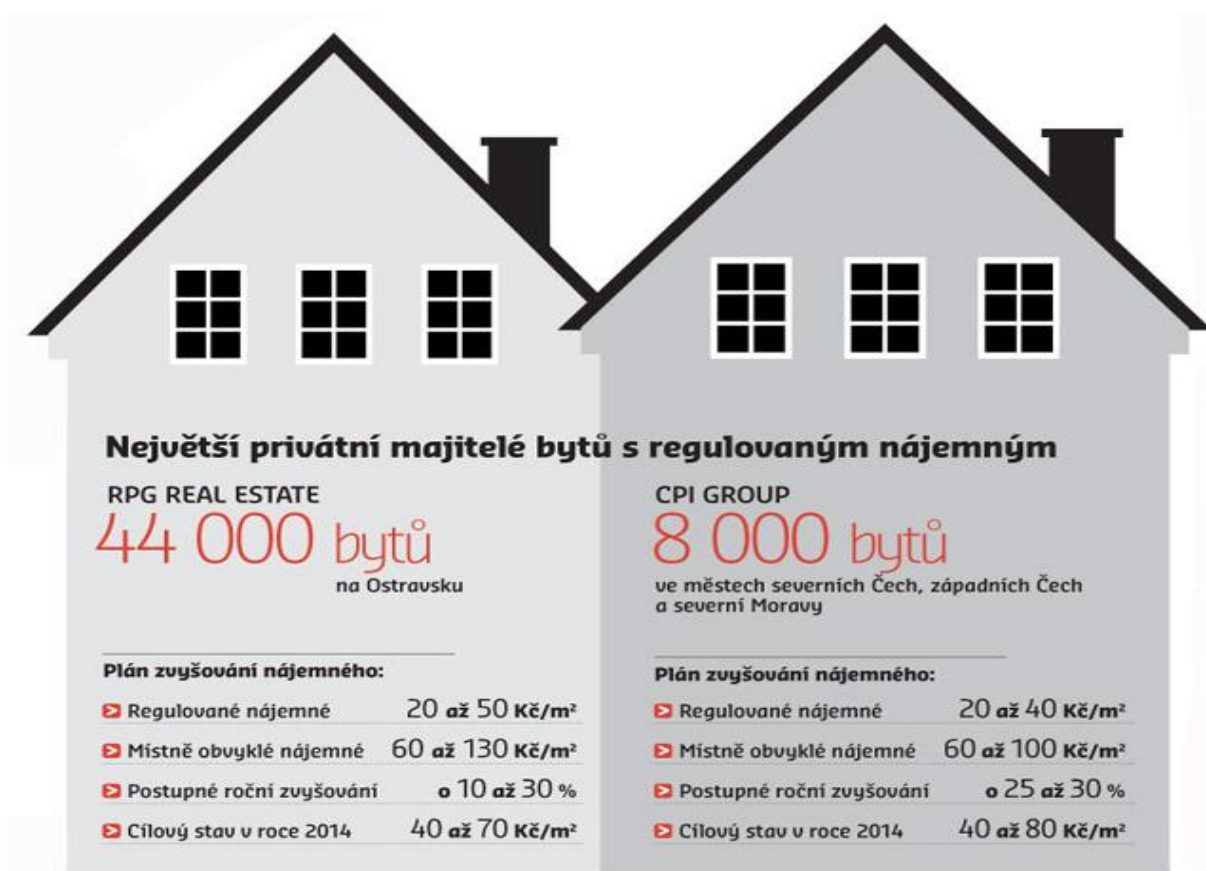
³⁴[http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/41fed56aacfa8529c1256f5100518b03/83f58b60fa56571dc12579950054ac36/\\$FILE/pvkrcz042.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/41fed56aacfa8529c1256f5100518b03/83f58b60fa56571dc12579950054ac36/$FILE/pvkrcz042.pdf)

4.3 Společnost CPI BYTY, a.s.

Realitní společnost Czech Property Investments (CPI) vlastní, momentální médiu hodně propíraný muž, Radovan Vitek. Tato společnost vlastní v Česku hlavně na severu Čech a na Moravě asi 13 000 nájemních bytů, čímž se řadí mezi druhého největšího poskytovatele nájemního bydlení v zemi.

Společnost CPI BYTY, a.s. je součástí investorské a developerské skupiny CPI Group a vlastní v Ústí nad Labem 2565 bytů, z nichž v 1770 platilo do roku 2010 regulované nájemné, které činilo kolem 30 Kč za metr čtvereční. Od 1. ledna 2011, tedy ke dni konce regulace nájemného, platí v Ústí nad Labem tzv. smluvní nájemné. Lidé však proti tomuto skokovému nárůstu činže protestují a poukazují na to, že byty neodpovídají smluvní ceně, jelikož jsou mnohdy ve špatném stavu.

Obrázek č. 1: Největší hráči na trhu s nájemním bydlením



Zdroj: http://ihned.cz/1--48221930-000000_print-84

Nájemné navrhované společností CPI BYTY se ve všech ústeckých bytech pohybuje v rozmezí mezi 45-66 Kč za m², pro tento rok je naplánované zvýšení v rozmezí 46-82 Kč za m² a v roce 2013 by se měla cena pohybovat mezi 54-87 Kč za m².

Regulované nájemné bylo až do roku 1992 na stejné úrovni od šedesátých let našeho století a až po tomto roce se dostalo do pohybu, a to každoročním zvyšováním v závislosti na rozhodnutí vlády, místní samosprávy a velikosti sídla. Nájemné bylo na tak nízké úrovni, že nepokrylo ani náklady na běžnou údržbu, opravu, natož modernizaci. Jeho nepoměr se promítl do vzájemných vztahů mezi pronajímateli a nájemníky, ale hlavně do současné podoby objektů. Záměrem společnosti CPI BYTY je tyto nemovitosti dlouhodobě vlastnit a pronajímat, zvyšovat jejich standard a komfort a získat tak stálou skupinu spokojených nájemníků. K realizaci těchto záměrů se rozhodla dospět především prostřednictvím zvyšování nájemného, jehož minimální výše, potřebná pro dnes státem označované tzv. „sociální bydlení“, byla v rámci vládního programu stanovena na 43 Kč/m².

Deregulace nájemného umožnila společnosti CPI BYTY zvýšit regulované nájemné bez jakéhokoliv limitu. Jelikož se jedná o změnu stávající nájemní smlouvy, je třeba vycházet z dohody obou stran. Při návrhu smluvního nájemného se vychází z plochy bytu, technického stavu bytu a je zohledněna i lokalita. Ceny by se měly pohybovat mezi 40 Kč/m² až 80 Kč/m², není tedy třeba se obávat skokového navýšení.

„CPI BYTY má v plánu nejen zvyšovat standard bydlení a jeho komfort, ale především nabídnout bydlení odpovídající nárokům 21. století za odpovídající cenu. Cílem společnosti je vytvořit kvalitní a cenově dostupnou alternativu k vlastnickému bydlení, která by byla z pohledu vynaložených financí vždy výhodnější, a tím si udržet a nadále získávat stálé a spokojené zákazníky.“³⁵

Jednání o zvyšování regulovaných nájmů probíhají s nájemníky už od září roku 2010. Ne všichni lidé, ale vnímají deregulaci negativně. Lidé, kteří žijí v bytech, kde již několik let platí tržní nájemné, chápou tento krok jako velmi opožděný příchod

³⁵ BYDLENÍ, čtvrtletník pro nájemníky, 2010

spravedlnosti. Dalším důsledkem regulace nájmu je, že uměle zvyšuje nájem tržní. Až nastane situace, kdy budou nájem ve všech bytech deregulovány, sníží se teprve ceny tržních nájmu.

Společnost CPI BYTY od ledna roku 2011 nabízí možnost těm nájemníkům, kteří se z objektivních důvodů dostanou do náročné životní situace, čerpat pomoc ze sociálního fondu společnosti CPI, který byl založen za tímto účelem, čímž se společnost hlásí ke své sociální odpovědnosti. „V případě obtíží s krytím nákladů na bydlení existují v rámci sociálních dávek dvě možnosti. První dávka - v rámci Státní sociální podpory – se nazývá Příspěvek na bydlení a je vyplácena úřadem práce. Druhá dávka – dávka pomoci v hmotné nouzi – se nazývá Doplátek na bydlení a v podstatě pouze dorovnává příspěvek na bydlení.“³⁶

Společnost CPI BYTY má i svou strategii, jak upevnit svou pozici na trhu. Pro zlepšení komunikace se svými zákazníky slouží nová klientská centra ve vybraných městech, tištěný magazín BYDLENÍ, jehož první číslo spatřilo světlo světa v červenci roku 2010, dále webové stránky společnosti, včetně funkce intranet společnosti CPI BYTY, který je určen výhradně pro komunikaci s nájemníky na soukromé bázi, která si vyžaduje vstup podmíněný individuálním přístupovým jménem a heslem.

4.4 Analýza výše nájmu v Ústí nad Labem

Společnost CPI BYTY oslovila v průběhu roku 2010 všechny své nájemníky s vysvětlením, že tržní ceny nájmu jsou ve srovnání v těm, které doposud hradí, vyšší. Svě odůvodnění opírá o vývoj výše nájmu bytů v ČR a Ústeckém kraji, zohledňuje specifika měst Ústí nad Labem, Most, Teplice a Děčín, dále růst inflace v ČR a v jejím důsledku pokles reálné hodnoty nájmu, které jim dosud platí.

Následující tabulka zahrnuje porovnání cen tržního nájmu v Praze a krajských městech České republiky v posledních dvou letech.

³⁶ BYDLENÍ, čtvrtletník pro nájemníky, 2010

Tabulka č. 4: Vývoj tržního nájemného v Praze a krajských městech ČR

	2008 (Kč/m ² /mēs.)	2010 (Kč/m ² /mēs.)	2011 (Kč/m ² /mēs.)	Změna 2008-2011	Změna 2010-2011
Brno	122	123	115	-5,7%	-6,5%
České Budějovice	99	94	94	-5,1%	0,0%
Hradec Králové	106	102	98	-7,5%	-3,9%
Jihlava	96	91	87	-9,4%	-4,4%
Karlovy Vary	106	101	97	-8,5%	-4,0%
Liberec	95	91	91	-4,2%	0,0%
Olomouc	93	104	105	12,9%	1,0%
Ostrava	113	101	97	-14,2%	-4,0%
Pardubice	107	103	104	-2,8%	1,0%
Pízeň	108	93	90	-16,7%	-3,2%
Praha	154	139	134	-13,0%	-3,6%
Ústí nad Labem	87	88	86	-1,1%	-2,3%
Zlín	111	104	108	-2,7%	3,8%

Zdroj: <http://www.mediato.cz/news/ve-vetsine-mest-trzni-najemne-dale-mirne-klesa/>

Tržní nájemné se v Ústeckém kraji výrazně meziročně nezměnilo. Stále patří mezi ty nižší v celorepublikovém srovnání. V Ústí nad Labem se tržní nájemné pohybuje okolo 70 až 80 Kč za metr čtvereční, ačkoliv dle cenové mapy je to částka 123 Kč. Realitní makléři se shodují, že tento jev je odůvodnitelný tím, že cenové mapy zařazují do seznamu byty rekonstruované ve vyšším standardu, takových je však v našem regionu ale málo. Obecně se nájemní byty nacházejí ve velmi špatném stavu, jelikož se o ně dlouhá léta nikdo nestaral a nájemníci nechtěli investovat do něčeho, co jim nepatří. S postupným zvyšováním nájmu musí počítat především lidé, kteří obývají byty s původně regulovaným nájmem. Ten se pohyboval v Ústí nad Labem zhruba 12 let ve výši 29 Kč za metr čtvereční. Nebylo neobvyklé, že vedle sebe na patře žili sousedé, z nichž jeden platil tuto nízkou částku a druhý až 70 Kč za metr čtvereční. S těmito nájemníky se společnost dohodla na postupném růstu nájmu v průběhu tří let.

Dle Institutu regionálních informací vývoj tržního nájemního starších bytů kopíruje vývoj tržních cen. V Praze a většině krajských měst tržní nájemné klesá, výjimkami jsou České Budějovice, Liberec, Olomouc a Pardubice, kde nájemné spíše stagnuje. Ve Zlíně ale meziročně vzrostlo, konkrétně o 3,8 %.

Obrázek č. 2: Nájemní byty společnosti CPI BYTY v Ústí nad Labem



Zdroj: www.usti.idnes.cz

V tabulce níže je naopak pro srovnání vyčíslena výše regulovaného nájemného v nájemních bytech společnosti CPI BYTY v roce 2010.

Tabulka č. 5: Výše regulovaného nájemného v bytech CPI v roce 2010

Město	Regulovaný nájem v Kč za m ²
Česká Lípa	46,00
Český Těšín	38,00
Děčín	29,50
Jablonec nad Nisou	46,20
Liberec	48,80
Litvínov	25,18
Most	29,50
Nové město pod Smrkem	43,00
Praha	94,40
Slaný	49,24
Teplice	29,50
Třinec	38,00
Ústí nad Labem	29,50

Zdroj: vlastní zpracování na základě informací od společnosti CPI BYTY

Z tabulky č. 5 je možné vysledovat, že město Ústí nad Labem spolu s dalšími městy na severu Čech (Děčínem, Mostem a Teplicemi) patří k oblastem, kde se regulované nájemné pohybovalo na nejnižší možné hranici. Jeho navýšení je jak logickým vyústěním této situace, tak i podnikatelským záměrem společnosti CPI BYTY, která odkoupila většinu nájemních bytů, ve kterých se hradilo uvedené nájemné.

Jak vypadá taková situace navyšování nájemného v reálném životě, jsem se pokusila zjistit oslovením svých spolupracovníků a známých, kteří bydlí v nájemním bytě, který vlastní společnost CPI BYTY, nebo mi pomohli někoho takového doporučit. Oslovení konkrétních domácností se uskutečnilo v roce 2011 ve městě Ústí nad Labem. Průzkum problematiky nájemného mi velmi ztěžoval fakt, že ne každá patřičná a oslovená domácnost byla ochotna poskytnout potřebné údaje. Dále to byl fakt, že mnohdy oslovené domácnosti se do nájemních bytů této společnosti nově nastěhovali, tudíž se upsali již nově stanoveným podmínkám a cenám pronájmu a nemohli tak poskytnout původní informace pro potřebné srovnání. Těm, co byli ochotni poskytnout tyto údaje, jsem položila pár důležitých otázek formou krátkého dotazníku, který je součástí přílohy č. 10 mé práce. Zjištěné informace se tak skládají ze získaných kopií dodatků k jejich stávající nájemní smlouvě, Evidenčních listů nájemníků, ve kterých je vyčíslena výše záloh na vodu, teplo a poplatků na společně užívané prostory a nakonec dotazníku, jehož nejdůležitější informací je výše disponibilního příjmu dané domácnosti.

Pro porovnání základních dat jsem oslovila domácnosti v několika ústeckých lokalitách a v diverzifikovaném složení (single domácnost, rodina s dětmi, důchodci, atd.). Všechna výše uvedená tvrzení dokládám v podobě získaných dodatků ke smlouvě o nájmu bytu se společností CPI BYTY formou příloh této práce. Na základě těchto dat bude porovnáván vývoj nájemného u sledovaných domácností během 3 let v závislosti na velikosti bytu a jeho lokalitě. Dále budou porovnávány výdaje na bydlení těchto domácností v závislosti na výši disponibilního příjmu a složení domácnosti, taktéž v průběhu 3 let.

4.5 Oslovené domácnosti

Domácnost č. 1: důchodce žijící v bytě 1+1 o velikosti 34,5 m², v lokalitě Masarykova, Ústí nad Labem – centrum, nájemné + komunální služby činí 1 274 Kč, zálohy na energie činí 600 Kč, čistý měsíční příjem činí 9 852 Kč

- původní nájemné – 1 199 Kč
- nájemné do roku 2011 – 2 442 Kč
- nájemné v roce 2012 – 2 808 Kč
- nájemné v roce 2013 – 3 230 Kč

Domácnost č. 2: rodina s dvěma dětmi žijící v bytě 3+1 o velikosti 65,76 m², v lokalitě Truhlářova, Střekov, nájemné + komunální služby činí 2 189 Kč, zálohy na energie činí 1 800 Kč, čistý měsíční příjem činí 32 000 Kč

- původní nájemné – 2 023 Kč
- nájemné do roku 2011 – 4 121 Kč
- nájemné v roce 2012 – 4 533 Kč
- nájemné v roce 2013 – 4 986 Kč

Domácnost č. 3: rodina s dvěma dětmi žijící v bytě 3+1 o velikosti 85,80 m², v lokalitě Ondříčkova, Skřivánek, nájemné + komunální služby činí 2 609 Kč, zálohy na energie činí 2 500 Kč, čistý měsíční příjem činí 48 000 Kč

- původní nájemné – 2 627 Kč
- nájemné do roku 2011 – 4 279 Kč
- nájemné v roce 2012 – 4 533 Kč
- nájemné v roce 2013 – 4 826 Kč

Domácnost č. 4: důchodci žijící v bytě 4+1 o velikosti 126 m², v lokalitě Ondříčkova, Skřivánek, nájemné + komunální služby činí 2 980 Kč, zálohy na energie činí 750 Kč, čistý měsíční příjem činí 18 266 Kč

- původní nájemné – 3 562 Kč
- nájemné do roku 2011 – 5 671 Kč

- nájemné v roce 2012 – 6 238 Kč
- nájemné v roce 2013 – 6 862 Kč

Domácnost č. 5: single osoba žijící v bytě 2+1 o velikosti 54 m², lokalita – Jana Zajíce, Severní Terasa, nájemné + komunální služby činí 1 270 Kč, zálohy na energie činí 700 Kč, čistý měsíční příjem činí 12 500 Kč

- původní nájemné – 1 993 Kč
- nájemné do roku 2011 – 3 720 Kč
- nájemné v roce 2012 – 4 092 Kč
- nájemné v roce 2013 – 4 501 Kč

Domácnost č. 6: matka s dvěma dětmi žijící v bytě 2+1 o velikosti 65,86 m², v lokalitě Důlce, Ústí nad Labem – centrum, nájemné + komunální služby činí 1 160 Kč, zálohy na energie činí 2 000 Kč, čistý měsíční příjem činí 18 500 Kč

- původní nájemné – 1 970 Kč
- nájemné do roku 2011 – 3 276 Kč
- nájemné v roce 2012 – 3 768 Kč
- nájemné v roce 2013 – 4 333 Kč

Domácnost č. 7: otec s dítětem žijící v bytě 3+1 o velikosti 64,30 m², v lokalitě Kpt. Jaroše, Ústí nad Labem – Všebořice, nájemné + komunální služby činí 2 180 Kč, zálohy na energie činí 1 200 Kč, čistý měsíční příjem činí 23 500 Kč

- původní nájemné – 2 915 Kč
- nájemné do roku 2011 – 3 743 Kč
- nájemné v roce 2012 – 4 117 Kč
- nájemné v roce 2013 – 4 529 Kč

4.6 Výsledky šetření

Ze všech dostupných informací jsem zjistila, že regulované nájemné se v Ústí nad Labem opravdu pohybovalo kolem uváděných 30 Kč za metr čtvereční, a to u všech oslovených bytových jednotek. Nejvýznamnější nárůst nájemného je patrný u domácnosti č. 1, tedy bytu nacházejícího se přímo v centru města, jehož cena by se měla během příštího roku vyšplhat až na téměř 94 Kč za metr čtvereční. U ostatních domácností se výše nájemného v příštím roce bude pohybovat kolem 50 – 80 Kč za metr čtvereční, což je opět v souladu se zveřejňovanými informacemi.

Lze jednoznačně říci, že výše nájmu se u všech sledovaných domácností zvýšila dvojnásobně až trojnásobně. Dle zjištěných informací, všechny výše uvedené domácnosti podepsali dodatky uvedené v příloze, čímž vyslovili souhlas s navrhovanými podmínkami v podobě nových cen za jejich současné bydlení. Já osobně si myslím, že tak dobře učinili, jelikož jsem analýzou výsledků šetření dospěla k závěru, že současné bydlení pro ně zůstává stále výhodné ve srovnání s tržními cenami. Jedinou diskutabilní věcí tak zůstává stav daných jednotek, do kterých dlouhá léta nebylo příliš investováno. Podpisem dodatků si ovšem dané domácnosti zajistili například výměnu stávajících oken za nová, plastová či zateplení domů, čímž by mohly v následujících letech klesnout náklady za energie. Podpisem dodatků společnost CPI BYTY zahájila proces péče a investice do daných bytových jednotek, které má v plánu postupně zhodnocovat.

V Ústí nad Labem vyšla společnost CPI BYTY vstříc seniorům starším 79 let s nabídkou, která spočívá v cenové úlevě na nájemném. Dále nabízí směnu bytu za menší. Je pravdou, že zde žijí senioři např. v bytech o velikosti nad 100 metrů čtverečních, viz příklad domácnosti č. 4. Většinou se ale odmítají stěhovat, přestože je jim nabídnuta varianta menších bytů přímo v centru města s lepší infrastrukturou. Problémem tedy zůstává, že přestože se na vyšším nájemném dohodnou, tak navýšení nájemného je pro seniory finančně náročné. Společnost CPI BYTY zřídila od ledna roku 2011 navíc i Sociální fond společnosti, ze kterého mohou čerpat prostředky osoby, které se dostali do sociální nouze díky níž nemohou dostávat závazkům vyplývajícím z nájemní smlouvy. Jedná se tedy o pomoc ve formě poplatků (z prodlení, za výměnu bytu ze zdravotních důvodů, atd.), nikoliv však na samotnou výši nájemného.

Pro názorný přehled přikládám informace zjištěné u jednotlivých domácností formou zpracovaných tabulek, které obsahují detailní informace doplněné o krátký a stručný komentář.

U domácnosti č. 1 dojde k navýšení nájemného během tří let téměř o jeho trojnásobek. Jeho konečná výše by měla být v roce 2013 3 230 Kč. Byty v centru města Ústí nad Labem možné vyhledat i v cenových mapách, kde se jejich cena pohybuje na stejné úrovni. V tomto případě se nájemné vyrovná ceně tržního nájemného.

Tabulka č. 6: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 1

Druh nájemného	Výše nájemného v Kč/měs.	Přepočít na Kč/m²
regulované nájemné	1 199	34,75
nájemné pro rok 2011	2 442	70,78
nájemné pro rok 2012	2 808	81,39
nájemné pro rok 2013	3 230	93,62

Zdroj: vlastní zpracování

U domácnosti č. 2 dojde k navýšení nájemného během tří let o jeho dva a půl násobek. Jeho konečná výše by měla být v roce 2013 4 986 Kč.

Tabulka č. 7: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 2

Druh nájemného	Výše nájemného v Kč/měs.	Přepočít na Kč/m²
regulované nájemné	2 023	30,76
nájemné pro rok 2011	4 121	62,67
nájemné pro rok 2012	4 533	68,93
nájemné pro rok 2013	4 986	75,82

Zdroj: vlastní zpracování

U domácnosti č. 3 dojde k navýšení nájemného během tří let o jeho téměř dvojnásobek. Jeho konečná výše by měla být v roce 2013 4 826 Kč.

Tabulka č. 8: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 3

Druh nájemného	Výše nájemného v Kč/měs.	Přepoččet na Kč/m²
regulované nájemné	2 627	30,62
nájemné pro rok 2011	4 279	49,85
nájemné pro rok 2012	4 533	52,83
nájemné pro rok 2013	4 826	56,25

Zdroj: vlastní zpracování

U domácnosti č. 4 dojde k navýšení nájemného během tří let o jeho téměř dvojnásobek. Jeho konečná výše by měla být v roce 2013 6 862 Kč.

Tabulka č. 9: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 4

Druh nájemného	Výše nájemného v Kč/měs.	Přepoččet na Kč/m²
regulované nájemné	3 562	28,27
nájemné pro rok 2011	5 671	45,00
nájemné pro rok 2012	6 238	49,51
nájemné pro rok 2013	6 862	54,46

Zdroj: vlastní zpracování

U domácnosti č. 5 dojde k navýšení nájemného během tří let o jeho téměř dva a půl násobku. Jeho konečná výše by měla být v roce 2013 4 501 Kč. U této domácnosti mohu provést ještě konkrétnější porovnání, neboť se jedná o stejný byt jako vlastním já, nachází se ve vedlejším domě, který je celý ve vlastnictví společnosti CPI BYTY. Vezmeme-li v úvahu údaj pro rok 2012, domácnost platí nájemné ve výši 4 092 Kč plus náklady na komunální služby ve výši 1 270 Kč. Já platím za stejně velký byt v osobním vlastnictví 2 780 Kč bez nákladů na energii a plyn, tudíž o více jak 2 000 Kč méně, než činí nájemní bydlení.

Tabulka č. 10: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 5

Druh nájemného	Výše nájemného v Kč/měs.	Přepoččet na Kč/m²
regulované nájemné	1 993	36,91
nájemné pro rok 2011	3 720	68,89
nájemné pro rok 2012	4 092	75,78
nájemné pro rok 2013	4 501	83,35

Zdroj: vlastní zpracování

U domácnosti č. 6 dojde k navýšení nájemného během tří let o jeho dvojnásobek. Jeho konečná výše by měla být v roce 2013 4 333 Kč.

Tabulka č. 11: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 6

Druh nájemného	Výše nájemného v Kč/měs.	Přepoččet na Kč/m²
regulované nájemné	1 970	29,91
nájemné pro rok 2011	3 276	49,74
nájemné pro rok 2012	3 768	57,21
nájemné pro rok 2013	4 333	65,79

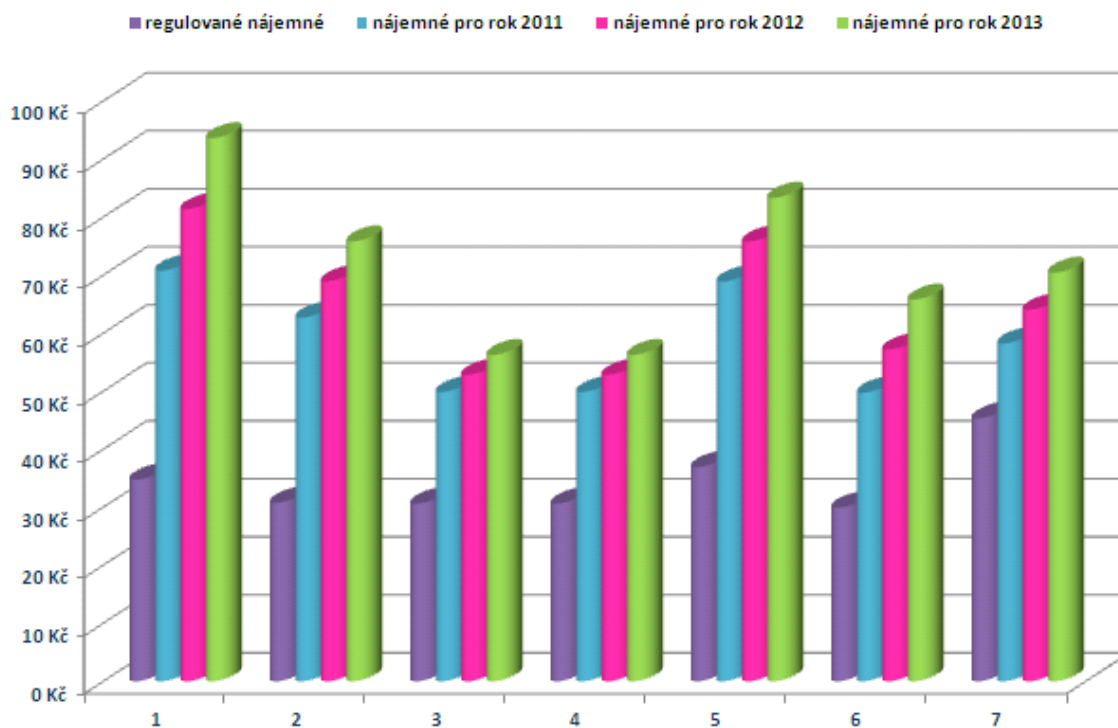
Zdroj: vlastní zpracování

U domácnosti č. 7 dojde k celkově nejnižšímu navýšení nájemného ze všech sledovaných domácností, jelikož regulovaná cena nájemného byla nejbližší k tržnímu. Konečná cena nájemného by měla být v roce 2013 4 529 Kč.

Tabulka č. 12: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 7

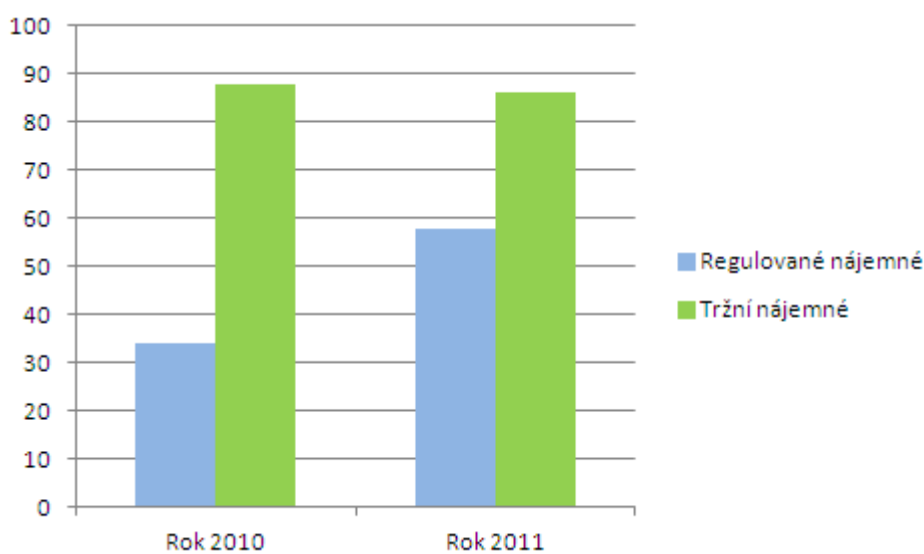
Druh nájemného	Výše nájemného v Kč/měs.	Přepoččet na Kč/m²
regulované nájemné	2 915	45,33
nájemné pro rok 2011	3 743	58,21
nájemné pro rok 2012	4 117	64,03
nájemné pro rok 2013	4 529	70,44

Graf č. 9: Navýšení nájemného u 7 sledovaných domácností v průběhu 3 let



Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 10: Porovnání průměrného regulovaného nájmu u sledovaných domácností s tržním během posledních 2 let



Zdroj: vlastní zpracování

Cílem průzkumu, který má komparativní charakter, je dále popsat úroveň a strukturu výdajů na bydlení ve vybraných domácnostech v závislosti na výši příjmů, složení a typu domácnosti. S uvedenou problematikou se pojí pár základních pojmů.

Domácnost představuje soubor společně bydlících a hospodařících osob.

Sociální skupina se určuje dle sociální příslušnosti osoby stojící v čele domácnosti, bez ohledu na to, zda má další ekonomicky aktivní člen stejnou nebo jinou sociální příslušnost.

Čistý peněžní příjem domácnosti charakterizuje součet dílčích čistých příjmů jejich členů. Nezapočítávají se do něj daně z příjmů a úhrady zdravotního a sociálního pojištění, výpůjčky, přijaté úvěry a vybrané úspory.

Výdaje na nájemné zahrnují výdaje na čisté nájemné u bytů státních a obecních. U družstevních bytů zahrnuje nájemné částku za úrok a úmor z nesplacené části investičního úvěru, pojištění družstevního bytu, příspěvek na údržbu domu a poplatek na správu družstva. Nájemné v bytech v osobním vlastnictví představuje částku určenou do fondu oprav placenou jednotlivými vlastníky bytů.

V rámci dotazníku jsem sloučila některé kategorie sledované statistiky rodinných účtů na skupiny – ekonomicky aktivní, důchodce a nezaměstnané. Při analýze zatížení domácností náklady na bydlení nebylo přihlíženo k nákladům na zařízení a provoz domácnosti, výdaje na bydlení tak v průzkumu představují následující položky v tomto složení:

- nájemné a komunální služby (nájemné, vodné a stočné, ústřední topení, ostatní komunální služby)
- elektřina a plyn, paliva

Při analýze nákladů na bydlení můžeme rozlišovat mezi dvěma základními variantami – náklady na bydlení bazickými a úplnými.

Bazické náklady neboli výdaje na bydlení bez nákladů na údržbu, výstavbu či koupi bytu nebo domu. Naopak úplné náklady počítají i s těmito položkami (tedy včetně splátek úvěrů, daně z nemovitosti, atd.). Z toho důvodu je nutné odlišit dva způsoby výpočtu koeficientu zatížení udávajícího podíl výdajů domácnosti na bydlení na celkových čistých měsíčních příjmech domácnosti. Z logiky věci jsem pro své propočty zvolila koeficient zatížení na základě bazických nákladů.

Koeficient zatížení = měsíční výdaje domácnosti na bydlení/celkové měsíční čisté příjmy domácnosti * 100 (v %)

Při výpočtu tohoto koeficientu jsem vycházela z aktuální výše disponibilních příjmů, stejně tak jako aktuálního nájemného včetně komunálních služeb a aktuálních výší záloh na energie. Z tohoto důvodu lze tyto výpočty považovat za přibližné, neboť se výše těchto proměnných může v průběhu měnit. Například s výměnou stávajících oken za plastová, či zateplení domů lze předpokládat do budoucna snížení výdajů za energie.

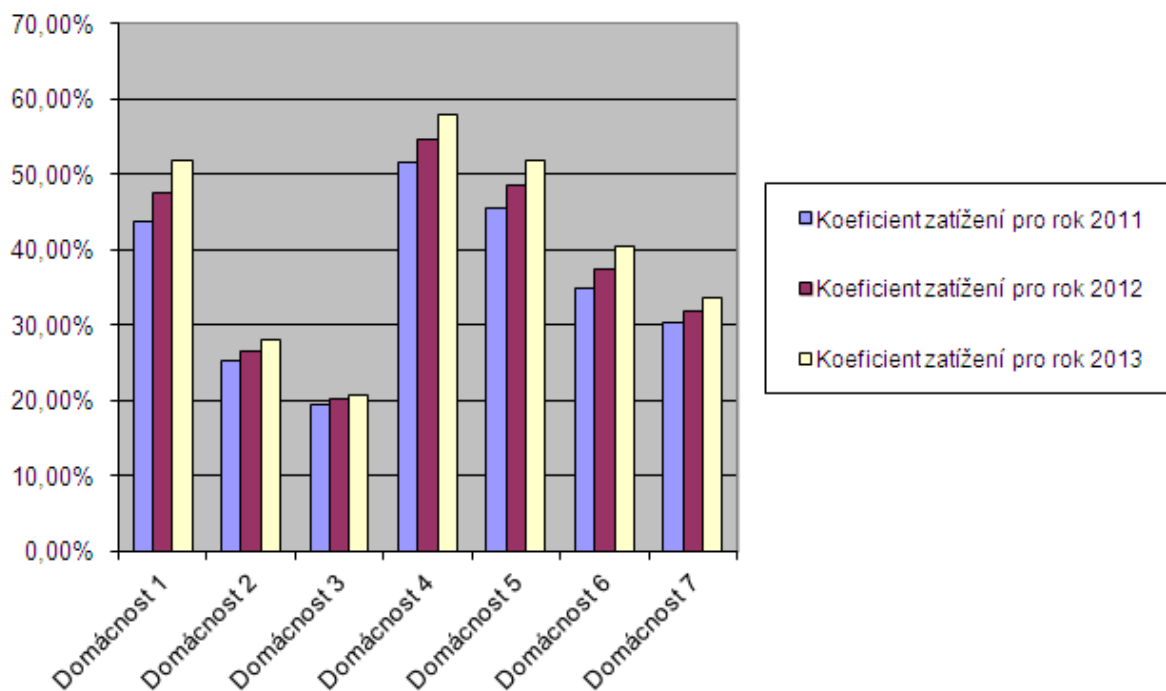
Smyslem této simulace je poukázat na rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení, které mohou být významnou bariérou při případné pracovně orientované migraci. Vyšší výdaje na nájemné totiž nejsou často dostatečně kompenzovány vyššími příjmy ze zaměstnání. Dalším cílem této analýzy je zjistit, zda-li se v průběhu sledovaného období zvýšily či snížily rozdíly ve finanční dostupnosti nájemního bydlení pro různé typy domácností.

Tabulka č. 13: Koeficienty zatížení sledovaných domácností v průběhu 3 let

	Koeficient zatížení pro rok 2011	Koeficient zatížení pro rok 2012	Koeficient zatížení pro rok 2013
Domácnost 1	43,81%	47,52%	51,81%
Domácnost 2	25,34%	26,63%	28,05%
Domácnost 3	19,56%	20,09%	20,70%
Domácnost 4	51,47%	54,57%	57,99%
Domácnost 5	45,52%	48,50%	51,77%
Domácnost 6	34,79%	37,45%	40,50%
Domácnost 7	30,31%	31,90%	33,66%

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 11: Vývoj koeficientů zatížení sledovaných domácností v průběhu 3 let



Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě průzkumu dosahoval průměrně koeficient zatížení při započítání výdajů domácností na bydlení bazických v roce 2011 asi 35,83 %, v roce 2012 asi 38,09 % a v roce 2013 asi 40,64 %. Lze tedy říci, že koeficient zatížení výdajů domácností na bydlení se každoročně zvyšuje téměř o 3 %.

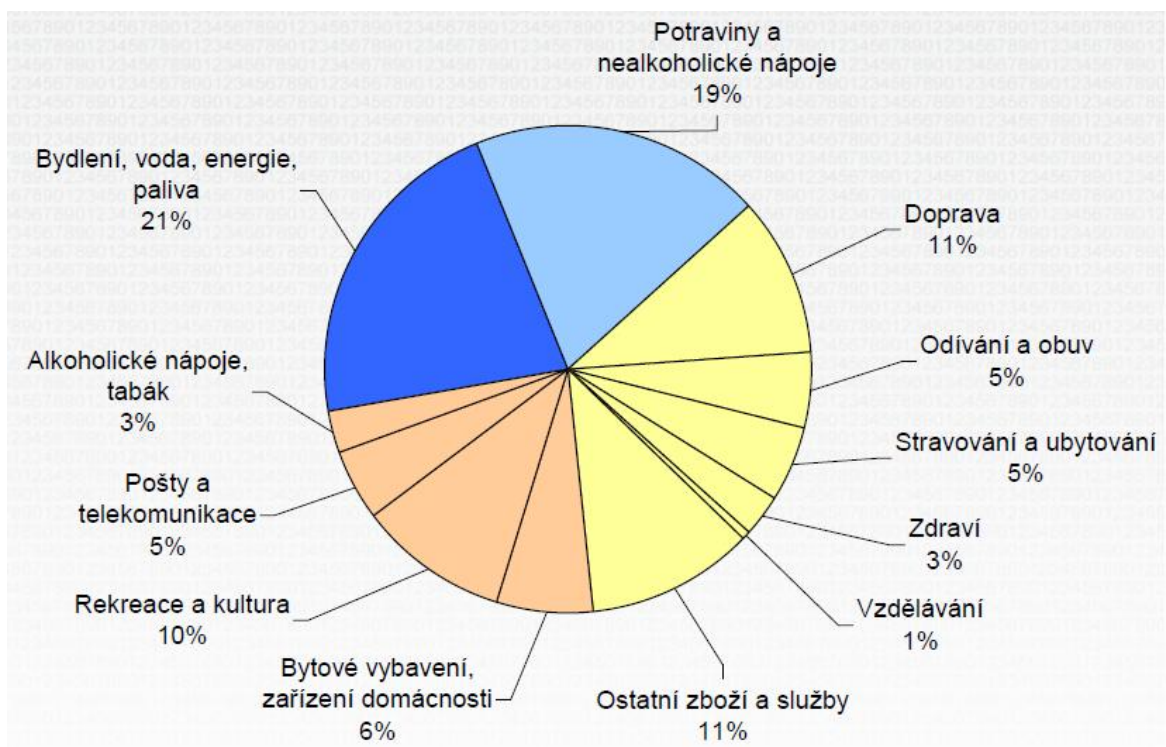
Pro všechny analyzované situace platí, že výše celkových čistých peněžních příjmů je mimo jiné závislá na počtu ekonomicky aktivních členů domácnosti. Pro oba soubory platí, že s růstem počtu ekonomicky aktivních členů klesá podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech. Z finančního hlediska tak představuje bydlení vyšší zátěž pro domácnosti bez ekonomicky aktivních členů. Náklady na bydlení rostou s počtem členů domácnosti, protože některé platby jsou vázány na počet obyvatel bytu. Výše nájemného se v závislosti na počtu členů domácnosti příliš neodlišuje, mění se jen jeho podíl na celkových i bazických nákladech na bydlení a na čistém peněžním příjmu domácnosti.

Na základě výše uvedené tabulky a grafu lze říci, že v důsledku deregulací cen se podíl výdajů na bydlení na celkových čistých peněžních příjmech domácností neustále zvyšuje. Jak pro domácnosti důchodců, tak pro domácnosti zaměstnanců platí, že asi třetinu, někde dokonce až polovinu, jejich disponibilních příjmů spolknou výdaje na bydlení. Dá se předpokládat, že celkové zatížení rodinných rozpočtů náklady na bydlení ještě vzroste, což bude mít za následek, že se některé domácnosti ocitnou ve složité sociální situaci.

Z údajů z dotazníků plyne, že ekonomicky aktivní členi se nacházejí v domácnostech č. 2, 3, 5, 6 a 7. Ve dvou případech se jedná o domácnosti bez ekonomicky aktivních členů, a to u domácností č. 1 a 4. Tyto domácnosti právě vykazují nejvyšší zatížení domácností v podobě výdajů na bydlení. Pro tyto domácnosti přestává být nájemní bydlení efektivní, v těchto případech by bylo lepší směnit byt za menší či se pohlédnout po bytě za tržní nájemné.

Dle informací vyplývajících z aktuálních ročních údajů statistiky rodinných účtů se výdaje českých domácností v roce 2010 ve srovnání s rokem 2009 výrazně nezměnily. V roce 2010 se zvýšily jen o 116 Kč měsíčně na osobu. Největší položky tvoří právě výdaje na bydlení, potraviny a nealkoholické nápoje, které z rozpočtů domácnosti ukrojí celých 40 %. Tento podíl se v průběhu uplynulých 20 let výrazně nemění.

Graf č. 12: Struktura spotřebních vydání domácností v % v roce 2010



Zdroj: <http://zpravy.e15.cz/domaci/ekonomika/ceske-domacnosti-nejvic-stoji-bydleni-celkove-vydaje-stagnuji-668391>

Pro zajímavost, v roce 2010 vzrostly běžné příjmy domácností nominálně o 1,8 %, disponibilní důchod o 1,7 %. Průměrná nominální mzda dosáhla v celém národním hospodářství 23 951 Kč, čímž se snížila její meziroční dynamika růstu ze 4 na 2 %. Roční průměr starobního důchodu činil 10 093 Kč. Výraznou růstovou dynamiku si zachovaly příjmy z dávek pomoci v hmotné nouzi, jejichž nárůst představoval o 25,7 % více. Průměrná meziroční míra cenové inflace činila 1,5 %. Největší vliv na cenovou inflaci měl vzestup cen v souvislosti se zvýšením nepřímých daní, regulovaného nájemného z bytů a dalších cen v oblasti bydlení. Čisté nájemné z bytů vzrostlo o 9,7 %.

5 Závěr

Nedořešenost trhu s byty a nájemného spočívá především v rozdílu mezi průměrnou cenou regulovaného nájemného a tržní cenou, což přispívá k neoprávněnému obchodování s byty. Další problémy na trhu s byty mohou vznikat z nárůstu počtu osob, které neplní podmínky a neplatí nájem.

Deregulací stát možná propojí důchodce ve velkých bytech s mladými rodinami, které se tísní v malometrážních jednotkách a umožní jim směnu pod dohledem. V důsledku regulovaného nájemného městská část přichází o nemalé prostředky. Je tedy otázkou, zda obecní bydlení by nemělo být časem jen sociální bydlení, jen pro nejslabší skupiny obyvatelstva. Deregulace by měla přinést pozitiva pro obě strany – nájemníky i pronajímatele. Pronajímatelé se budou přetahovat o nájemníky a měl by nastat stav, kdy výše nájemného bude odpovídat kvalitě bydlení.

Pokusme se predikovat nejbližší budoucnost. Následujících 10 let lze očekávat, že poptávka po bydlení zůstane silná, nikoliv však jako v uplynulém desetiletí. Nebude se zvyšovat. Zhruba za 10 až 15 let začnou vymírat silné poválečné ročníky, které po sobě zanechají dostatek bytů v panelácích a socialistických domcích, přestože už nyní se dá pochybovat o jejich další životnosti. V podstatě je ukončen i transfer obyvatel z vesnic do měst. Dá se předpokládat, že poptávku si udrží kvalitní a velké byty. Zároveň je nutné vytvořit kvalitní bankovní systém a pružný pracovní trh, aby mohli lidé uspokojovat své potřeby v oblasti vlastního bydlení. Kvalita bankovního systému je ovlivňována regulací a zájmy akcionářů. Podaří-li se najít vhodný průnik těchto faktorů a vybudovat stabilní bankovní systém, bude stabilní i trh hypotečních úvěrů. Pružný pracovní trh zase může pomoci s hypotékou při ztrátě zaměstnání. To, zda je výhodnější nemovitost koupit či pronajmout, určí i budoucí vývoj nájmu, úroků z hypoték a daně z nemovitostí. Vývoj těchto parametrů lze ale těžko předpovídat.

Dalším aspektem, který ovlivní budoucí situaci na hypotečním trhu je hrozba zrušení zvýhodnění hypotečních úvěrů formou daňových odpočtů, která se nyní chystá vláda zrušit. Zrušení této výhody by motivovalo více lidí odložit nákup vlastního bydlení. Právě toto snížení poptávky po vlastním bydlení by mohlo vést k poklesu trhu s bydlením a

zprostředkovaně i zpomalit situaci ve stavebnictví. Dalším aspektem, který může mít vliv na budoucí situaci na trhu je záměr vlády pro omezení zvýhodnění v případě stavebního spoření. V plánu je změna současného systému podpory stavebního spoření. Záměr je takový, že příspěvek, který stát vyplácí každému majiteli stavebního spoření, by byl podmíněn tím, že naspořené prostředky včetně vyplaceného státního příspěvku budou použity výhradně na zajištění bydlení.

Současný vývoj tedy naráží na jeden z hlavních problémů, a to růst regulovaných nájmu versus příjem určité části občanů, především seniorů, kteří budou donuceni stěhovat, jelikož nebudou schopni platit novou výši nájemného a to prakticky bez jejich zavinění. Tuto nebezpečnou situaci je povinen řešit stát. Je totiž bezpochyby povinností státu, který je vázán celou řadou úmluv a dohod, zajistit bydlení, na které existuje sociální právo, i osobám, které si nejsou schopni bydlení zajistit. Dosud se tak děje pomocí zákona o hmotné nouzi, systémem nejrůznějších, stále pozměňovaných sociálních dávek.

Z analýzy současné situace na trhu vyplývá, že majitelé domů a bytů nemají prakticky možnost dát výpověď z nájmu nájemníkům, kteří mají uzavřeny smlouvy na dobu neurčitou. Dále i to, že smlouva nemůže přecházet na další osoby bez souhlasu pronajímatele a ten má povinnost zajistit při výpovědi nájemníkovi náhradní bydlení, čímž supluje roli státu, jelikož dotují sociální bydlení. Tedy majitel bytu nemůže se svým majetkem volně nakládat. Špatně je tedy skutečnost, že majitelé domů regulovaným nájemným naplňují sociální politiku státu. Špatně je i to, že v bytech s regulovaným nájemným nebydlí jen lidé s nízkými příjmy či v tíživé životní situaci.

Návrh novely občanského zákoníku ukládá případné spory mezi nájemníky a pronajímateli o výši nájemného po ukončení deregulace řešit soudně. MMR připravilo za cenové mapy nájemného, které mají práci soudům v těchto případech ulehčit. Ovšem otázkou zůstává, jestli tyto mapy budou nápomocné, když každý byt je jedinečný a mapy nejsou závazné, jen orientační. Úpravu občanského zákoníku kritizuje i sám předseda Sdružení nájemníků České republiky Milan Taraba, který říká, že ukončení regulace není legislativně dobře připraveno, že chybí například zákon o místně obvyklém nájemném, které by zohledňovalo stáří, kvalitu, vybavení, velikost a polohu bytu.

Podle odhadů skončí před soudem každý desátý případ, čímž je možné způsobit naprostý kolaps justičního systému.

Mezi důležité aspekty růstu nájemného patří sociální rozměr, který spočívá v potenciální finanční nedostupnosti nájemního bydlení vyplývající z deregulace. Mohou tak vznikat problémy s hrazením výdajů za bydlení, problémy spojené se sociálním vyloučením (exkluzí) v podobě koncentrace příjmově slabých domácností do určitého segmentu levného, horšího a neatraktivního bydlení. Tyto lokality se pak pojí s mnohými sociálními problémy jako je kriminalita, vandalismus, konflikty v soužití s ostatními obyvateli, nízká úroveň dosaženého vzdělání, nezaměstnanost, chátrající bytový fond, špatná dostupnost a kvalita služeb.

Stát se snaží deregulovat a za tuto regulaci nájemného bude muset zaplatit. Může sice omezit vlastnická práva, ale musí tak učinit za přiměřenou kompenzaci. Česká republika stojí před hrozbou, že bude muset majitelům nájemních domů vyplácet miliardy korun odškodného za ušlý zisk a za omezení možnosti nakládat s vlastním majetkem.

Byty s regulovaným nájemným jsou obecně v horším stavu než ty, které majitelé pronajímají tržně. V současné době nastala chvíle, kdy nájemník může v souvislosti se zvýšením ceny vyjednávat o různých opravách, čímž se zvýší kvalita bydlení. Pokud bude majitel nabízet draze špatný byt, nájemníci raději zvolí variantu přestěhování se. Jak to funguje v praxi, dokazuje dohoda společnosti CPI BYTY s osmi nájemníky v jednom ústeckém domě, kde se lidé na zvýšení nájemného z 29 Kč na 50 Kč za m2 dohodli, ale současně předložili seznam požadovaných oprav. Jedná se tedy spíše o jakýsi kompromis. Nyní se už mohou chlubit novými vstupními dveřmi, schránkami a zvonky.

Stát stále preferuje vlastnické bydlení oproti nájemnímu. Využívá nástrojů jako je podpora stavebního spoření nebo daňové úlevy pro lidi s hypotékou, což je ovšem ve finále dražší než kdyby podporoval oblast sociálního bydlení.

Co se týká výstavby nových bytů, trh je přesycen. Loňský scénář se opakuje i na začátku letošního roku. Developeři se snaží zajistit si živobytí výstavbou dalších bytů.

Celkovým počtem bytů – 477 na tisíc obyvatel, sice zdaleka nedosahujeme úrovní Řecka, Španělska či Francie, ale oscilujeme jen lehce pod průměrem Evropské unie. Přílišnou naději pro developery neskýtá ani současný demografický vývoj v ČR. Impulsem pro novou výstavbu by mohla být spíše zanedbanost bytového fondu, jelikož Česko patří s průměrným stářím bytu 42,5 roku k zemím s nejstarším bytovým fondem v Evropské unii. Tento jev způsobuje především to, že se v naší zemi téměř nebourá, rekonstruuji se domy a byty za hranicí jejich životnosti, takže v podstatě není co nahrazovat. Lze se tak zaměřit na zlepšování kvality bydlení.

Přestože se podíl nájemného bydlení v Česku od 90. let výrazně snížil, realitní experti se domnívají, že by se měl tento trend začít postupně obracet. Po revoluci začali Češi více investovat do vlastního bydlení. Přitom právě úvěry na bydlení jsou dnes nejčastější příčinou zadlužení českých domácností. Kromě bank umožnila stát se majitelem realit i masivní privatizace bytů za ceny naprosto diametrálně odlišným od tržních. Tento výprodej obecního fondu pokračuje i v současnosti vzhledem k prázdným obecním kasám.

V následujících pár letech lze očekávat, že se budou nájemníci i pronajímatelé vyrovnávat s koncem regulace nájemného, dobíhající privatizací obecního fondu a novým občanským zákoníkem, který by měl spatřit světlo světa v roce 2014. Současný zákoník poskytuje dle mého nadbytečnou ochranu nájemníkům, kterou ti seriózní nepotřebují a ti neseriózní zneužívají. Stát ani po 20 letech nedokázal definovat sociální bydlení a nastavit jasná pravidla pro potřebné obyvatelstvo, nenašel způsob, jak se postarat o jejich střechu nad hlavou. Doufejme, že se blýská na lepší časy.....

6 Seznam použitých zdrojů

Literatura:

BLOCK, W., HORTON, J., SHORTER, E. *Rent Control: An Economic Abomination*. 1998.

CÍSAŘ, Jaromír, REKTOŘÍK, Jaroslav. *Ekonomika bydlení I., (Vybrané problémy)*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1999. 75 s. ISBN 80-210-2240-X

KŘEČEK, Stanislav. *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení*. 1. vyd. Praha: Leges, 2008. 230 s. ISBN 978-80-87212-04-2

LUX, Martin, SUNEGA, Petr a kol. *Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR – efektivněji a cíleněji*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. 176 s. ISBN 80-7330-055-9.

KŘEČEK, Stanislav. *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení*. 1. vyd. Praha: Leges, 2008. ISBN 978-80-87212-04-2

MACÁKOVÁ, Libuše a kol. *Mikroekonomie: repetitorium (středně pokročilý kurs)*. 4 vyd. Slaný: Melandrium, 2003. 239 s. ISBN 80-86175-33-2

MAIER Karel, ČTYROKÝ, Jiří. *Ekonomika územního rozvoje*. 1 vyd. Praha: Grada, 2000. 142 s. ISBN 80-7169-644-7

MYRDAL, G. *The Rise, Fall, and Revival of Swedish Rent Control*

POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

TARABA, Milan. *Rádce nájemníka bytu*. 3. vyd. Praha: Grada Publishing, 2000. 301 s. ISBN 80-7169-981-0

VALENTOVÁ, Božena, KOHOUT, Jaroslav. *Bydlení a bytová politika v Evropské unii*. Praha: MMR ČR, 1997. 76 s. ISBN 80-901914-49-5

ZAJÍČEK, Miroslav, ŠEVČÍK, Miroslav, ZEMAN, Karel. *Regulace nájemného – politicky motivovaná nespravedlnost*. Praha: Oeconomica, 2009. 116 s. ISBN 978-80-245-1536-6

Elektronické zdroje:

Conventia.cz [online]. 2011 [2011-08-20]. Přehled nájemného v okresních a krajských městech ČR. Dostupné z WWW: <www.conventia.cz/docs/realitni_kongres/OSMD.ppt>.

Český statistický úřad [online]. 2011 [2011-12-02]. Dokončené byty podle krajů. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_usteckem_kraji_v_roc_e_2011_\(predbezne_vysledky\)](http://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/bytova_vystavba_v_usteckem_kraji_v_roc_e_2011_(predbezne_vysledky))>.

Český statistický úřad [online]. 2012 [cit. 2012-02-02]. Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/02042-12>>.

Český statistický úřad [online]. 2011 [cit. 2011-05-18]. Obyvatelstvo v Ústeckém kraji. Dostupné z WWW: <[http://csugeo.iserver.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/06003B1715/\\$File/Tendence_2010.pdf](http://csugeo.iserver.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/06003B1715/$File/Tendence_2010.pdf)>.

E15.cz [online]. 2012 [2012-02-02]. Struktura spotřebních vydání domácností. Dostupné z WWW: <<http://zpravy.e15.cz/domaci/ekonomika/ceske-domacnosti-nejvic-stoji-bydleni-celkove-vydaje-stagnuji-668391>>.

Finmag.cz [online]. 2011 [cit. 2010-07-11]. Jak na hypotéku – práci a odřikáním. Dostupné z WWW: <<http://www.finmag.cz/cs/finmag/bydleni/jak-na-hypoteku-praci-a-odrikanim>>.

Finmag.cz [online]. 2011 [cit. 2011-05-10]. S cizí střechou nad hlavou. Dostupné z WWW: <<http://www.finmag.cz/cs/finmag/bydleni/s-cizi-strechou-nad-hlavou>>.

Finmag.cz [online]. 2011 [cit. 2010-08-20]. Vlastní nebo nájemní bydlení? Dostupné z WWW: <<http://www.finmag.cz/cs/finmag/bydleni/vlastni-nebo-najemni-tot-otazka>>.

Idnes.cz [online]. 2010 [2010-11-03]. Foto nájemních bytů. Dostupné z WWW: <http://usti.idnes.cz/najemci-odmitli-zdrazeni-firma-vlastnici-byty-v-usti-na-ne-podala-zalobu-1ot-/usti-zpravy.aspx?c=A110422_1572175_usti-zpravy_oks>.

Ihned.cz [online]. 2011 [2011-05-11]. Největší hráči na trhu s nájemním bydlením. Dostupné z WWW: <http://ihned.cz/1--48221930-000000_print-84>.

Institut regionálních informací [online]. 2012 [cit. 2012-02-10]. Přehled nájemného. Dostupné z WWW: <http://www.iri.name/Article.asp?nDepartmentID=114&nArticleID=86&LanguageID=1>>.

Mediato.cz [online]. 2012 [2012-02-10]. Vývoj tržního nájemného v Praze a krajských městech ČR. Dostupné z WWW: <<http://www.mediato.cz/news/ve-vetsine-mest-trzni-najemne-dale-mirne-klesa>>.

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2010 [cit. 2010-03-25]. Bytová politika. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>.

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2010 [cit. 2010-02-15]. Koncepce bytové politiky. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>>.

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2010 [cit. 2010-03-02]. Mapa nájemného. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/mapanajemneho>>.

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2010 [cit. 2010-08-12]. Poskytnuté úvěry. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2011/Rok-2010-prinesl-znacne-oziveni-v-poctu-poskytnuty>>.

Časopisecké články:

Týdeník EKONOM č. 39, 2011.

Týdeník EURO č. 24, 2011

Týdeník EURO č. 43, 2011

Magazín PROFIT č. 46, 2010

BYDLENÍ, čtvrtletník pro nájemníky, 2010

Legislativa:

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

Nepublikovaná diplomová práce:

Vliv deregulace nájemného na trh s byty [online]. 2011 [2011-05-23]. Vliv deregulace nájemného na trh s byty. Dostupné z WWW: <http://is.muni.cz/th/136613/esf_m/diplomovaprace_Erbanova.pdf>.

7 Seznam tabulek

Tabulka 1: Členění trhu s byty (str. 14)

Tabulka 2: Přehled nájemného v okresních a krajských městech ČR – od 16. 05. 2010 do 15. 08 2010 (str. 25)

Tabulka 3: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu (str. 39)

Tabulka 4: Vývoj tržního nájemného v Praze a krajských městech ČR (str. 44)

Tabulka 5: Výše regulovaného nájemného v bytech CPI v roce 2010 (str. 45)

Tabulka 6: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 1 (str. 50)

Tabulka 7: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 2 (str. 50)

Tabulka 8: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 3 (str. 51)

Tabulka 9: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 4 (str. 51)

Tabulka 10: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 5 (str. 52)

Tabulka 11: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 6 (str. 52)

Tabulka 12: Výsledky šetření u sledované domácnosti č. 7 (str. 52)

Tabulka 13: Koeficienty zatížení sledovaných domácností v průběhu 3 let (str. 56)

8 Seznam grafů

Graf 1: Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v letech 2006 - 2010 (str. 23)

Graf 2: Důsledky regulace nájemného na trhu s nájemným bydlením (str. 28)

Graf 3: Důsledky specifické regulace nájemného na trhu s bydlením (str. 29)

Graf 4: Počet obyvatel, přirozený a migrační přírůstek v Ústeckém kraji (str. 36)

Graf 5: Bytová výstavba v obcích Ústeckého kraje v letech 2005 – 2010 (str. 37)

Graf 6: Dokončené byty podle krajů v letech 2010 a 2011 (str. 38)

Graf 7: Obydlené byty v Ústeckém kraji dle právního důvodu užívání bytu mezi sčítáními 1991 až 2011 (str. 39)

Graf 8: Struktura bytů dle jejich právního důvodu užívání v Ústeckém kraji (str. 40)

Graf 9: Navýšení nájemného u 7 sledovaných domácností v průběhu 3 let (str. 53)

Graf 10: Porovnání průměrného regulovaného nájmu u sledovaných domácností s tržním během posledních 2 let (str. 53)

Graf 11: Vývoj koeficientů zatížení sledovaných domácností v průběhu 3 let (str. 56)

Graf 12: Struktura spotřebních vydání domácností v % v roce 2010 (str. 58)

9 Seznam obrázků

Obrázek 1: Největší hráči na trhu s nájemním bydlením (str. 41)

Obrázek 2: Nájemní byty společnosti CPI BYTY v Ústí nad Labem (str. 45)

10 Seznam příloh

Příloha 1: Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného

Příloha 2: Vzor oznámení o jednostranném zvýšení nájemného

Příloha 3: Dodatek ke smlouvě o nájmu bytu – domácnost č. 1

Příloha 4: Dodatek ke smlouvě o nájmu bytu – domácnost č. 2

Příloha 5: Dodatek ke smlouvě o nájmu bytu – domácnost č. 3

Příloha 6: Dodatek ke smlouvě o nájmu bytu – domácnost č. 4

Příloha 7: Dodatek ke smlouvě o nájmu bytu – domácnost č. 5

Příloha 8: Dodatek ke smlouvě o nájmu bytu – domácnost č. 6

Příloha 9: Dodatek ke smlouvě o nájmu bytu – domácnost č. 7

Příloha 10: Dotazník

Příloha č. 1

Příloha k zákonu č. 107/2006 Sb.

Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m² se vypočítá podle vzorce

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

kde:

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu,
ZC je základní cena za 1 m² podlahové plochy bytu,
p je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu;
p má hodnotu:

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

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce

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

kde:

MP je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,
CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²,
AN je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²,
k je roční koeficient v rámci platnosti první části zákona:

Pro období 1. ledna 2007 až 31. prosince 2010, v případech, kdy jednostranné zvyšování nájemného končí 31. prosince 2010,

$k=1$ pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, $k=2$ pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, $k=3$ pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, $k=4$ pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.

Pro období 1. ledna 2007 až 31. prosince 2012 v případech, kdy jednostranné zvyšování nájemného končí 31.12.2012,

$k=1$ pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, $k=2$ pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, $k=3$ pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, $k=2$ pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010, $k=3$ pro období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011, $k=4$ pro období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012.

¹⁾ § 121 odst. 2 občanského zákoníku.

Příloha č. 2

Vzor oznámení o jednostranném zvýšení nájemného pro případy, kdy možnost jednostranného zvyšování nájemného končí v roce 2010.

(Toto vzorové oznámení lze ve věcném obsahu použít i pro případy jednostranného zvyšování, kdy možnost jednostranného zvyšování nájemného končí v roce 2012, ale pouze pro rok 2012).

Příloha

Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného – vzor pro jednostranné zvýšení v roce 2010

Nájemce:

Nájemné v bytě č. v domě (*ulice, č.popisné., č.orientační, obec, kde se předmětný byt nachází*) bude počínaje dnem (*uvést přesné datum*) **zvýšeno**, a to na základě příslušných ustanovení zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb. (dále jen „zákon“), na Kč/m²/měsíc podlahové plochy bytu – tj. na Kč/měsíc za tento byt.

Jedná / nejedná (*uvést jednu ze dvou alternativ*) se o byt se sníženou kvalitou podle § 2 písm. e) až g) zákona.

Odůvodnění:

Pronajímatel využil možnosti dané mu zákonem a oznamuje jednostranně zvýšené nájemné.

Údaje nezbytné pro zvýšení nájemného byly získány ze zákona a ze Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 180/2009 Sb. ze dne 12. června 2009 publikovaného ve Sbírce zákonů v částce 54 ze dne 25.6.2009 (dále jen „Sdělení“).

Velikostní zařazení obce (*event. určení oblasti, pokud jde o Prahu nebo Brno*), kde se předmětný byt nachází, bylo provedeno v souladu s přílohou č. 1 (*event. přílohou č. 2, pokud jde o byt v Praze nebo Brně*) Sdělení.

Dosud placené aktuální nájemné za 1 m² podlahové plochy bytu je Kč měsíčně. V této výši není započítána úhrada za vybavení bytu ani jiné platby spojené s užíváním bytu.

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu je v souladu se zákonem a se Sdělením - tj. byla vypočtena podle vzorců uvedených v příloze zákona nebo vyhledána v příloze č. 3.a činí Kč/m².

Pronajímatel využil možnosti zvýšení nájemného v plné výši (*event. se může pronajímatel rozhodnout, že možnosti zvýšení v plné výši nevyužije*).

Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká nájemci dnem (*nejdříve prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 měsíců od doručení tohoto oznámení*).

vypočten podle vzorců uvedených v příloze zákona nebo vyhledán v příloze č. 4, popř. 4a pro byt se sníženou kvalitou (*uvést jednu ze dvou alternativ*), a činí % pro období od níže uvedeného dne do 31. prosince 2010.

Pronajímatel využil možnosti zvýšení nájemného v plné výši (*event. maximální přírůstek je nižší, pokud se pro nižší zvýšení pronajímatel rozhodl, a to*).

Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká nájemci dnem (*nejdříve prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 měsíců od doručení tohoto oznámení*).

Celková výše nájemného, včetně nájemného za vybavení bytu, nyní činí.....Kč/měs.

V dne

Pronajímatel:

Příloha č. 3

obchodní společnost CPI BYTY, a.s.
identifikační číslo 262 28 700
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
zastoupená na základě plné moci Bernardem Polákem (dále jen „Pronajímatel“ nebo obecně „Smluvní strana“)

a

jméno a příjmení: [REDAKCE]
rodné číslo / den narození: [REDAKCE]
adresa trvalého pobytu / bydliště: **MASARYKOVA 12/3085, 400 01 Ústí nad Labem**
(dále jen „Nájemce“ nebo obecně „Smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku
v souladu s § 40 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku
DODATEK KE SMLouvĚ O NÁJMU BYTU
(dále jen „Dodatek“)

Článek I. Postavení Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Bytem se pro účely Dodatku rozumí byt specifikovaný evidenčním listem Nájemce, který tvoří přílohu č. 1 Dodatku a z něhož vyplývá aktuální výše nájemného, které ke dni 30.06.2011 činí **1199,00 Kč**, a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním Bytu. Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Nájemce má v nájmu Byt, kdy titul pro užívání Bytu je dále označen jako „Smlouva“.
- 2) S ohledem na snahu Smluvních stran vyhnout se budoucím soudním sporům o určení výše nájemného v návaznosti na ukončení procesu deregulace nájemného v nájemních bytech v ČR, jichž se regulace nájemného podle právních předpisů ČR týká, uzavírají Smluvní strany Dodatek. Ve snaze zmírnit tíživý sociální dopad procesu deregulace nájemného Smluvní strany sjednávají, že ke zvyšování nájemného za Byt dojde v souladu s Článkem II. postupně, a to tak, že nájemné za Byt dosáhne výše odpovídající místně obvyklému nájemnému pro rok 2011 nejdříve dne 1. ledna 2013.

Článek II. Změna Smlouvy

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. října do dne 31. prosince 2011 je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné za Byt ve výši **2442,00 Kč** (dále jen „Měsíční smluvní nájemné“). Měsíční smluvní nájemné je splatné vždy nejpozději v průběhu posledního kalendářního dne kalendářního měsíce účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné přísluší. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne 1. ledna 2012 do dne 31. prosince 2012 bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **2808,00 Kč**. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne 1. ledna 2013 do dne 31. prosince 2013 bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **3230,00 Kč**. Takto stanovené Měsíční smluvní nájemné je Nájemce povinen hradit i po tomto datu, není-li dále stanoveno jinak. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. ledna 2014 může být Měsíční smluvní nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele

jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručení tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Pronajímatele a Nájemce, tj. Smluvní strany a jejich případné nástupce.

Článek III.

Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Dodatku Smluvními stranami. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek vyhotovují ve dvou obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel a Nájemce.

V Praze dne

Pronajímatel
CPI BYTY, a.s.
zastoupená na základě plné moci
Bernardem Polákem

Nájemce
MIROSLAV HAVRAN

Příloha č. 4

obchodní společnost **CPI BYTY, a.s.**
identifikační číslo 262 28 700
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
zastoupená na základě plné moci **Bernardem Polákem**
(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“)

a

jméno a příjmení: **JIŘÍ MACEK**
rodné číslo / den narození: **1-1-1964**
adresa trvalého pobytu / bydliště: **TRUHLÁŘOVA 26/1421, 400 03 Ústí nad Labem**
(dále jen „**Nájemce 1**“ nebo společně s Nájemcem 2 „**Nájemci**“ anebo obecně „**Smluvní strana**“)

a

jméno a příjmení: **Gabriela Macková**
rodné číslo / den narození: **2-1-1964**
adresa trvalého pobytu / bydliště: **TRUHLÁŘOVA 26/1421, 400 03 Ústí nad Labem**
(dále jen „**Nájemce 2**“ nebo společně s Nájemcem 1 „**Nájemci**“ anebo obecně „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku
v souladu s § 40 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

DODATEK KE SMLouvĚ O NÁJMU BYTU

(dále jen „**Dodatek**“)

Článek I.

Postavení Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Bytem se pro účely Dodatku rozumí byt specifikovaný evidenčním listem Nájemce, který tvoří **přílohu č. 1** Dodatku.
- 2) Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Nájemci mají v nájmu Byt na základě právního titulu, který tvoří **přílohu č. 2** Dodatku (dále jen „**Smlouva**“).
- 3) Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že ze Smlouvy a z dohod mezi Smluvními stranami, nebo jejich právními předchůdci, případně ze změn učiněných na základě právních předpisů ČR a úkonů jednotlivých Smluvních stran, nebo jejich právních předchůdců, jednoznačně vyplývá aktuální výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním Bytu, které ke dni 01.09.2010 činily částky, jež jsou uvedeny a specifikovány v evidenčním listu Nájemce, který tvoří **přílohu č. 1** Dodatku. Nájemci s uvedeným výslovně souhlasí.
- 4) Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že ze Smlouvy a z dohod mezi Smluvními stranami, nebo jejich právními předchůdci, případně ze změn učiněných na základě právních předpisů ČR a úkonů jednotlivých Smluvních stran byli Nájemci, případně jejich právní předchůdci, povinni uhradit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Bytu (včetně vyúčtování uvedených úhrad) ve výši a ve lhůtách podle přehledu předpisů ke dni 30.09.2010, který tvoří **přílohu č. 3** Dodatku. Nájemci s uvedeným výslovně souhlasí.


Článek II.
Změna Smlouvy

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. ledna 2011 do dne 31. prosince 2011 je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné za Byt ve výši **4121,00 Kč** (dále jen „**Měsíční smluvní nájemné**“), které je splatné vždy nejpozději v průběhu posledního kalendářního dne kalendářního měsíce trvání účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné přísluší. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne 1. ledna 2012 do dne 31. prosince 2012 bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **4533,00 Kč**. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne 1. ledna 2013 do dne 31. prosince 2013 bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **4986,00 Kč**. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. ledna 2014 může být Měsíční smluvní nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Nájemcům se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Účastníky Dodatku, tj. smluvní strany Smlouvy a jejich případné nástupce.
- 2) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že pokud nebude možné z jakýchkoliv důvodů použít index podle předchozího odstavce, použije se jiný index, který bude z hlediska svého obsahu a funkce nejbližší shora uvedenému indexu (v současnosti podle dohody Smluvních stran Index spotřebitelských cen měnové unie (MUICP) vydávaný Eurostatem na základě Směrnice ES č. 2494/1995 z 23. 10. 1995).

Článek III.
Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu Dodatku Smluvními stranami a účinným se stává dne **01.01.2011**. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek vyhotovují ve dvou obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel a Nájemci.
- 2) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že bude-li některé z ustanovení Dodatku právně účinným způsobem shledáno neplatným, nebudou touto skutečností dotčena ostatní ustanovení Dodatku, přičemž Smluvní strany se pro tento případ zavazují vyvinout součinnost ke zhojení takové právní vady, a to především nahrazením neplatného ustanovení Dodatku ustanovením platným, které bude svým účelem a právní povahou nejbližší účelu a právní povaze neplatného ustanovení Dodatku.


V Praze dne *26. 11. 2010*



Pronajímatel
CPI BYTY, a.s.
zastoupená na základě plné moci
Bernardem Polákem



Nájemce 1
JIŘÍ MACEK



Nájemce 2
Gabriela Macková

Příloha č. 5

obchodní společnost **CPI BYTY, a.s.**
identifikační číslo 262 28 700
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
zastoupená na základě plné moci **Bernardem Polákem**
(dále jen „Pronajímatel“ nebo obecně „Smluvní strana“)

a

jméno a příjmení: **ERIK MAHNERT, ING.**
rodné číslo / den narození: [REDAKCE]
adresa trvalého pobytu / bydliště: **ONDŘÍČKOVA 6/1962, 400 11 Ústí nad Labem**
(dále jen „Nájemce 1“ nebo společně s Nájemcem 2 „Nájemci“ anebo obecně „Smluvní strana“)

a

jméno a příjmení: **Yveta Mahnertová**
rodné číslo / den narození: [REDAKCE]
adresa trvalého pobytu / bydliště: **ONDŘÍČKOVA 6/1962, 400 11 Ústí nad Labem**
(dále jen „Nájemce 2“ nebo společně s Nájemcem 1 „Nájemci“ anebo obecně „Smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku
v souladu s § 40 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku
DODATEK KE SMLouvĚ O NÁJMU BYTU
(dále jen „Dodatek“)

Článek I. Postavení Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Bytem se pro účely Dodatku rozumí byt specifikovaný evidenčním listem Nájemce, který tvoří přílohu č. 1 Dodatku a z něhož vyplývá aktuální výše nájemného, které ke dni 30.06.2011 činí **2627,00 Kč**, a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním Bytu. Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Nájemci mají ve společném nájmu Byt, kdy titul pro užívání Bytu je dále označen jako „Smlouva“.
- 2) S ohledem na snahu Smluvních stran vyhnout se budoucím soudním sporům o určení výše nájemného v návaznosti na ukončení procesu deregulace nájemného v nájemních bytech v ČR, jichž se regulace nájemného podle právních předpisů ČR týká, uzavírají Smluvní strany Dodatek. Ve snaze zmírnit tíživý sociální dopad procesu deregulace nájemného Smluvní strany sjednávají, že ke zvyšování nájemného za Byt dojde v souladu s Článkem II. postupně, a to tak, že nájemné za Byt dosáhne výše odpovídající místně obvyklému nájemnému pro rok 2011 nejdříve dne 1. ledna 2013.

Článek II. Změna Smlouvy

Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. října do dne 31. prosince 2011 jsou Nájemci společně a nerozdílně povinni hradit Pronajímateli nájemné za Byt ve výši **4279,00 Kč** (dále jen „Měsíční smluvní nájemné“). Měsíční smluvní nájemné je splatné vždy nejpozději v průběhu posledního kalendářního dne kalendářního měsíce účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné přísluší. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne 1. ledna 2012 do dne 31. prosince 2012 bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **4553,00 Kč**. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne 1. ledna 2013 do dne 31. prosince 2013 bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **4826,00 Kč**. Takto stanovené Měsíční smluvní nájemné jsou Nájemci společně a nerozdílně povinni hradit i po tomto datu, není-li

dále stanoveno jinak. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. ledna 2014 může být Měsíční smluvní nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navýšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Nájemcům se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Pronajímatele a Nájemce, tj. Smluvní strany a jejich případné nástupce. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. ledna 2014 může být Měsíční smluvní nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně poníženo prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající míře deflace vyjádřené úbytkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto snížení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Pronajímatele a Nájemce, tj. Smluvní strany a jejich případné nástupce. Pronajímatel je povinen takto ponížít Měsíční smluvní nájemné na základě písemné výzvy Nájemce doručené Pronajímateli do patnácti dnů poté, co bude toto snížení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem.

Článek III.
Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Dodatku Smluvními stranami. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek vyhotovují ve dvou obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel a Nájemci.

V Praze dne

Pronajímatel
CPI BYTY, a.s.
zastoupená na základě plné moci
Bernardem Polákem

Nájemce 1
ERIK MAHNERT, ING.

Nájemce 2
Yveta Mahnertová

Příloha č. 6

obchodní společnost **CPI BYTY, a.s.**
identifikační číslo 262 28 700
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
zastoupená na základě plné moci
(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“)

a

jméno a příjmení:
rodné číslo / den narození:
adresa trvalého pobytu / bydliště:
(dále jen „**Nájemce 1**“ nebo společně s Nájemcem 2 „**Nájemci**“ anebo obecně „**Smluvní strana**“)

a

jméno a příjmení:
rodné číslo / den narození:
adresa trvalého pobytu / bydliště:
(dále jen „**Nájemce 2**“ nebo společně s Nájemcem 1 „**Nájemci**“ anebo obecně „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku
v souladu s § 40 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku
DODÁTEK KE SMLouvĚ O NÁJMU BYTU
(dále jen „**Dodatek**“)

Článek I.

Postavení Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Bytem se pro účely Dodatku rozumí byt specifikovaný evidenčním listem Nájemce, který tvoří **přílohu č. 1** Dodatku.
- 2) Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Nájemci mají v nájmu Byt na základě právního titulu, který tvoří **přílohu č. 2** Dodatku (dále jen „**Smlouva**“).
- 3) Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že ze Smlouvy a z dohod mezi Smluvními stranami, nebo jejich právními předchůdci, případně ze změn učiněných na základě právních předpisů ČR a úkonů jednotlivých Smluvních stran, nebo jejich právních předchůdců, jednoznačně vyplývá aktuální výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním Bytu, které ke dni 01.09.2010 činily částky, jež jsou uvedeny a specifikovány v evidenčním listu Nájemce, který tvoří **přílohu č. 1** Dodatku. Nájemci s uvedeným výslovně souhlasí.
- 4) Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že ze Smlouvy a z dohod mezi Smluvními stranami, nebo jejich právními předchůdci, případně ze změn učiněných na základě právních předpisů ČR a úkonů jednotlivých Smluvních stran byli Nájemci, případně jejich právní předchůdci, povinni uhradit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Bytu (včetně vyúčtování uvedených úhrad) ve výši a ve lhůtách podle přehledu předpisů ke dni 30.09.2010, který tvoří **přílohu č. 3** Dodatku. Nájemci s uvedeným výslovně souhlasí.

Článek II.

Změna Smlouvy

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. ledna 2011 do dne 31. prosince 2011 je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné za Byt ve výši **5671,00 Kč** (dále jen „**Měsíční smluvní nájemné**“), které je splatné vždy nejpozději v průběhu posledního kalendářního dne kalendářního měsíce trvání účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné přísluší. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne 1. ledna 2012 do dne 31. prosince 2012 bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **6238,00 Kč**. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne 1. ledna 2013 do dne 31. prosince 2013 bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **6862,00 Kč**. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. ledna 2014 může být Měsíční smluvní nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručení tohoto písemného podání Nájemcům se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Účastníky Dodatku, tj. smluvní strany Smlouvy a jejich případné nástupce.
- 2) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že pokud nebude možné z jakýchkoliv důvodů použít index podle předchozího odstavce, použije se jiný index, který bude z hlediska svého obsahu a funkce nejbližší shora uvedenému indexu (v současnosti podle dohody Smluvních stran Index spotřebitelských cen menové unie (MUICP) vydávaný Eurostatem na základě Směrnice ES č. 2494/1995 z 23. 10. 1995).

Článek III. Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu Dodatku Smluvními stranami a účinným se stává dne **01.01.2011**. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek vyhotovují ve dvou obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel a Nájemci.
- 2) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že bude-li některé z ustanovení Dodatku právně účinným způsobem shledáno neplatným, nebudou touto skutečností dotčena ostatní ustanovení Dodatku, přičemž Smluvní strany se pro tento případ zavazují vyvinout součinnost ke zhojení takové právní vady, a to především nahrazením neplatného ustanovení Dodatku ustanovením platným, které bude svým účelem a právní povahou nejbližší účelu a právní povaze neplatného ustanovení Dodatku.

V Praze dne

Pronajímatel
CPI BYTY, a.s.
zastoupená na základě plné moci

Nájemce 1

Nájemce 2

Příloha č. 7

obchodní společnost **CPI BYTY, a.s.**
identifikační číslo 262 28 700
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
zastoupená na základě plné moci **Lenkou Halaszovou** (dále jen „Pronajímatel“ nebo obecně „Smluvní strana“)

a

jméno a příjmení: **DANUŠE NĚMEČKOVÁ**
rodné číslo / den narození: **[REDAKOVANÉ]**
adresa trvalého pobytu / bydliště: **JANA ZAJÍCE 26/2879, 400 11 Ústí nad Labem**
(dále jen „Nájemce“ nebo obecně „Smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku
v souladu s § 40 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku
DODATEK KE SMLouvĚ O NÁJMU BYTU
(dále jen „Dodatek“)

Článek I. **Postavení Smluvních stran**

Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Bytem se pro účely Dodatku rozumí byt specifikovaný evidenčním listem Nájemce, který tvoří přílohu č. 1 Dodatku a z něhož vyplývá aktuální výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním Bytu, které ke dni 31.01.2011 činí **1993,00 Kč**. Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Nájemce má v nájmu Byt, kdy titul pro užívání Bytu je dále označen jako „Smlouva“.

Článek II. **Změna Smlouvy**

Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne **1. února 2011** do dne **31. prosince 2011** je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné za Byt ve výši **3720,00 Kč** (dále jen „**Měsíční smluvní nájemné**“), které je splatné vždy nejpozději v průběhu posledního kalendářního dne kalendářního měsíce trvání účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímatelí Měsíční smluvní nájemné přísluší. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne **1. ledna 2012** do dne **31. prosince 2012** bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **4092,00 Kč**. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne **1. ledna 2013** do dne **31. prosince 2013** bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **4501,00 Kč**. Takto stanovené Měsíční smluvní nájemné je Nájemce povinen hradit i po tomto datu, není-li dále stanoveno jinak. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne **1. ledna 2014** může být Měsíční smluvní nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne **1. ledna** příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručení tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Pronajímatele a Nájemce, tj. Smluvní strany a jejich případné nástupce.

Článek III.
Společná a závěrečná ustanovení

Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu Dodatku Smluvními stranami a účinným se stává dne 1. února 2011. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek vyhotovují ve dvou obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel a Nájemce.

V Praze dne

Pronajímatel
CPI BYTY, a.s.
zastoupená na základě plné moci
Lenkou Halaszovou

Nájemce
DANUŠE NĚMEČKOVÁ

Příloha č. 8

obchodní společnost CPI BYTY, a.s.
identifikační číslo 262 28 700
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
zastoupená na základě plné moci Bernardem Polákem (dále jen „Pronajímatel“ nebo obecně „Smluvní strana“)

a

jméno a příjmení: **MONIKA ŠPETOVÁ**
rodné číslo / den narození: **██████████**
adresa trvalého pobytu / bydliště: **DULCE 27/2105, 400 01 Ústí nad Labem**
(dále jen „Nájemce“ nebo obecně „Smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku
v souladu s § 40 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku
DODATEK KE SMLouvĚ O NÁJMU BYTU
(dále jen „Dodatek“)

Článek I. Postavení Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Bytem se pro účely Dodatku rozumí byt specifikovaný evidenčním listem Nájemce, který tvoří přílohu č. 1 Dodatku a z něhož vyplývá aktuální výše nájemného, které ke dni 30.06.2011 činí **1970,00 Kč**, a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním Bytu. Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Nájemce má v nájmu Byt, kdy titul pro užívání Bytu je dále označen jako „Smlouva“.
- 2) S ohledem na snahu Smluvních stran vyhnout se budoucím soudním sporům o určení výše nájemného v návaznosti na ukončení procesu deregulace nájemného v nájemních bytech v ČR, jichž se regulace nájemného podle právních předpisů ČR týká, uzavírají Smluvní strany Dodatek. Ve snaze zmírnit tíživý sociální dopad procesu deregulace nájemného Smluvní strany sjednávají, že ke zvyšování nájemného za Byt dojde v souladu s Článkem II. postupně, a to tak, že nájemné za Byt dosáhne výše odpovídající místně obvyklému nájemnému pro rok 2011 nejdříve dne 1. ledna 2013.

Článek II. Změna Smlouvy

Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. října do dne 31. prosince 2011 je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné za Byt ve výši **3276,00 Kč** (dále jen „Měsíční smluvní nájemné“). Měsíční smluvní nájemné je splatné vždy nejpozději v průběhu posledního kalendářního dne kalendářního měsíce účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné přísluší. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne 1. ledna 2012 do dne 31. prosince 2012 bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **3768,00 Kč**. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne 1. ledna 2013 do dne 31. prosince 2013 bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **4333,00 Kč**. Takto stanovené Měsíční smluvní nájemné je Nájemce povinen hradit i po tomto datu, není-li dále stanoveno jinak. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. ledna 2014 může být Měsíční smluvní nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navýšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým

úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Pronajímatele a Nájemce, tj. Smluvní strany a jejich případné nástupce. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne 1. ledna 2014 může být Měsíční smluvní nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně poníženo prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající míře deflace vyjádřené úbytkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto snížení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Pronajímatele a Nájemce, tj. Smluvní strany a jejich případné nástupce. Pronajímatel je povinen takto ponížít Měsíční smluvní nájemné na základě písemné výzvy Nájemce doručené Pronajímateli do patnácti dnů poté, co bude toto snížení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem.

Článek III.
Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Dodatku Smluvními stranami. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek vyhotovují ve dvou obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel a Nájemce.

V Praze dne 2.8.2011



Pronajímatel
CPI BYTY, a.s.
zastoupená na základě plné moci
Bernardem Polákem



Nájemce
MONIKA ŠPETOVÁ

Příloha č. 9

obchodní společnost **CPI BYTY, a.s.**
identifikační číslo 262 28 700
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
zastoupená na základě plné moci **Bernardem Polákem** (dále jen „Pronajímatel“ nebo obecně „Smluvní strana“)

a

jméno a příjmení: **DUŠAN GUTTNER**
rodné číslo / den narození: **[REDAKOVANÉ]**
adresa trvalého pobytu / bydliště: **KPT.JAROŠE 9/458, 400 01 Ústí nad Labem**
(dále jen „Nájemce“ nebo obecně „Smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku
v souladu s § 40 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku
DODATEK KE SMLouvĚ O NÁJMU BYTU
(dále jen „Dodatek“)

Článek I. Postavení Smluvních stran

Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Bytem se pro účely Dodatku rozumí byt specifikovaný evidenčním listem Nájemce, který tvoří přílohu č. 1 Dodatku a z něhož vyplývá aktuální výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním Bytu, které ke dni 30.04.2011 činí **2915,00 Kč**. Smluvní strany podpisem Dodatku prohlašují, že Nájemce má v nájmu Byt, kdy titul pro užívání Bytu je dále označen jako „Smlouva“.

Článek II. Změna Smlouvy

Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne **1. května 2011** do dne **31. prosince 2011** je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné za Byt ve výši **3743,00 Kč** (dále jen „Měsíční smluvní nájemné“), které je splatné vždy nejpozději v průběhu posledního kalendářního dne kalendářního měsíce trvání účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné přísluší. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne **1. ledna 2012** do dne **31. prosince 2012** bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **4117,00 Kč**. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že v rozmezí trvání účinnosti Smlouvy ode dne **1. ledna 2013** do dne **31. prosince 2013** bude výše Měsíčního smluvního nájemného odpovídat částce ve výši **4529,00 Kč**. Takto stanovené Měsíční smluvní nájemné je Nájemce povinen hradit i po tomto datu, není-li dále stanoveno jinak. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že ode dne **1. ledna 2014** může být Měsíční smluvní nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne **1. ledna** příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, přičemž doručením tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Pronajímatele a Nájemce, tj. Smluvní strany a jejich případné nástupce.

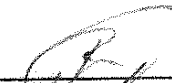
Článek III.
Společná a závěrečná ustanovení

Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu Dodatku Smluvními stranami a účinným se stává dne 1. května 2011. Smluvní strany podpisem Dodatku sjednávají, že Dodatek vyhotovují ve dvou obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel a Nájemce.

V Praze dne 12. 4. 2011



Pronajímatel
CPI BYTY, a.s.
zastoupená na základě plné moci
Bernardem Polákem



Nájemce
DUŠAN GUTTNER

DOTAZNÍK

Touto cestou bych Vás chtěla poprosit o vyplnění následujícího dotazníku, který je zaměřen na průzkum a analýzu deregulace nájemného v Ústí nad Labem. Tento dotazník mi pomůže k dokončení mé diplomové práce na Zemědělské univerzitě v Praze. Zde studuji na Provozně-ekonomické fakultě, obor Veřejnou správu a regionální rozvoj.

Dotazník je anonymní a po zpracování všech potřebných údajů bude skartován. Výsledky tohoto průzkumu použiji výhradně jako podklad pro mou diplomovou práci a třetím osobám budou prezentovány jen jako souhrn dat.

Jeho obsahem je šest otevřených otázek. U každé z nich prosím doplňte svou odpověď, eventuelně ji vysvětlete.

Předem moc děkuji.

Ludmila Poláková

1) V jaké lokalitě (čtvrti města Ústí nad Labem) bydlíte?

.....

2) Jaká je velikost Vašeho nájemního bytu?

.....

3) Kolik osob žije celkem ve Vaší společné domácnosti?

.....

4) Jaký je jejich socio-ekonomický status (ekonomicky aktivní, nezaměstnaný, důchodce)?

.....

5) Kolik činí celkový čistý měsíční příjem Vaší rodiny?

.....

6) Kolik činí Vaše celkové výdaje na bydlení?

.....