



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## NÁJEMNÉ BYTU A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH V BRNĚ A BRATISLAVĚ

APARTMENT RENT AND THE FACTORS THAT INFLUENCE IT IN SELECTED LOCATIONS  
IN BRNO AND BRATISLAVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

ING. ARCH. NIKOLETA KRIVDOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

ING. ARCH. EVA UHLOVÁ

BRNO 2016



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/16

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. arch. Nikoleta Krivdová

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

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

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

**Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybraných lokalitách v Brně a Bratislavě**

v anglickém jazyce:

**Apartment rent and the factors that influence it in selected locations in Brno and Bratislava**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu ve vybraných lokalitách v Brně a Bratislavě, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech různých typů. V druhém kroku vyhodnotit, jak se nájemné od sebe liší, a které faktory je nejvíce ovlivňují.

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného ve vybraných a obdobných lokalitách v městě Brně a Bratislavě. Zjištěné rozdíly analyzovat a vyhodnotit faktory, které je ovlivňují.

Seznam odborné literatury:

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

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Inzerce a informace z realitních kanceláří.

Vedoucí diplomové práce: Ing. arch. Eva Uhlová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 1. 10. 2014



---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu



### ***Abstrakt***

Diplomová práca popisuje a porovnáva súčasnú situáciu na trhu s nájomným bývaním vo vybraných lokalitách v Brne a Bratislave. V úvodných kapitolách predstavuje teoretické informácie z oblasti nájomného bývania, historický vývoj bytovej politiky a popis vybraných lokalít. Ďalej uvádza dáta získané prieskumom trhu v jednotlivých kategóriách podľa podlahovej plochy a dispozície. Na záver údaje porovnáva a vyhodnocuje vplyv faktorov na výšku nájomného.

### ***Abstract***

This diploma thesis describes and compares the actual situation on the rental housing market in selected locations in Brno and Bratislava. The introductory chapters present the theoretical information in the field of rental housing, the historical background of housing policies and the description of the selected locations. The following part contains market research data for each category according to the floor area and disposition. Finally, the gathered information is compared and the influence of factors on the amount of rent is evaluated.

### ***Kľúčové slová***

Brno, Bratislava, lokalita, byt, nájom, nájomné bývanie, nájomná zmluva, prieskum trhu

### ***Keywords***

Brno, Bratislava, location, apartment, rent, rental housing, rental agreement, market research

***Bibliografická citácia***

KRIVDOVÁ, N. *Nájemné bytu a faktory, ktoré je ovlivňujú ve vybraných lokalitách v Brně a Bratislavě*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 148 s. Vedoucí diplomové práce Ing. arch. Eva Uhlová.

***Prehlásenie***

Prehlasujem, že som diplomovú prácu „*Nájemné bytu a faktory, ktoré je ovlivňujú ve vybraných lokalitách v Brně a Bratislavě*“ spracovala samostatne pod vedením vedúcej diplomovej práce a že som uviedla všetky použité informačné zdroje. Elektronická forma odovzdanej práce je zhodná s odovzdanou listinnou formou.

V Brne dňa 27. 5. 2016

.....  
podpis diplomanta

## ***Pod'akovanie***

Na tomto mieste by som chcela poďakovať predovšetkým vedúcej diplomovej práce pani Ing. arch. Eve Uhlovej za odborné vedenie, poskytnuté rady a podnety, za povzbudivý úsmev a najmä za ústretovosť, ktorú mi v priebehu spracovania diplomovej práce venovala.

Moje poďakovanie za ochotu a čas patrí taktiež všetkým, ktorí v rámci prieskumu trhu vyplnili dotazník a prispeli tak cennými údajmi do praktickej časti.

Veľké ďakujem patrí manželovi, rodine a všetkým srdcu blízkym za podporu počas štúdia.





# OBSAH

ÚVOD.....	12
1 ZÁKLADNÉ POJMY Z POHĽADU NÁJOMNÉHO BÝVANIA.....	13
1.1 BYTOVÝ DOM.....	13
1.1.1 BYT.....	13
1.1.2 OBYTNÁ MIESTNOSŤ.....	13
1.1.3 JEDNOTKA.....	14
1.1.4 SPOLOČNÉ ČASTI.....	14
1.1.5 SÚČASŤ.....	15
1.1.6 PRÍSLUŠENSTVO.....	15
1.1.7 DISPOZÍCIA BYTU.....	15
1.1.8 PODLAHOVÁ PLOCHA.....	16
1.2 DRUHY VLASTNÍCTVA.....	17
1.2.1 VLASTNÍCKE BÝVANIE.....	17
1.2.2 DRUŽSTEVNÉ BÝVANIE.....	18
1.2.3 NÁJOMNÉ BÝVANIE.....	18
1.3 NÁJOMNÉ.....	19
1.3.1 DRUHY NÁJOMNÉHO.....	20
1.3.2 STANOVENIE ZROVNATELNÉHO NÁJOMNÉHO.....	22
1.4 NÁJOMNÁ ZMLUVA.....	23
1.4.1 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN.....	24
1.4.2 SPOLOČNÝ NÁJOM BYTU.....	27
1.4.3 VÝŠKA NÁJOMNÉHO.....	27
1.4.4 DOBA NÁJMU.....	28
1.4.5 UKONČENIE NÁJMU.....	28
2 HISTORICKÝ VÝVOJ BYTOVEJ POLITIKY.....	30

2.1	BYTOVÁ POLITIKA V OBDOBÍ RAKÚSKO - UHORSKA.....	30
2.2	BYTOVÁ POLITIKA V ČESKOSLOVENSKU DO ROKU 1948 .....	30
2.3	BYTOVÁ POLITIKA OD ROKU 1948 DO ROKU 1989.....	33
2.4	BYTOVÁ POLITIKA PO ROKU 1989.....	34
3	SÚČASNÁ BYTOVÁ POLITIKA V ČESKEJ A SLOVENSKEJ REPUBLIKE.....	37
3.1	CIELE BYTOVEJ POLITIKY.....	37
3.2	PÔSOBNOSŤ V OBLASTI BYTOVEJ POLITIKY .....	38
3.3	SITUÁCIA V OBLASTI BYTOVÉHO FONDU V ČR.....	38
3.4	SITUÁCIA V OBLASTI BYTOVÉHO FONDU V SR .....	40
4	FAKTORY OVPLYVNÚJÚCE VÝŠKU NÁJOMNÉHO .....	41
5	POSTUP PRIESKUMU TRHU.....	46
6	MESTO BRNO.....	48
6.1	VYBRANÉ LOKALITY PRE I. a II. OBLASŤ .....	50
6.2	BRNO - STŘED (I. OBLASŤ) .....	51
6.3	BRNO - BYSTRC (II. OBLASŤ) .....	53
6.4	BRNO - LÍŠEŇ (II. OBLASŤ).....	55
7	PRIESKUM TRHU V BRNE.....	57
7.1	I. OBLASŤ: BRNO-STŘED.....	57
7.1.1	<i>I. KATEGÓRIA: BYTY 1+KK, 1+1</i> .....	57
7.1.2	<i>II. KATEGÓRIA: BYTY 2+KK, 2+1</i> .....	62
7.1.3	<i>III. KATEGÓRIA: BYTY 3+KK, 3+1</i> .....	67
7.2	II. OBLASŤ: BYSTRC A LÍŠEŇ .....	72
7.2.1	<i>I. KATEGÓRIA: BYTY 1+KK, 1+1</i> .....	72
7.2.2	<i>II. KATEGÓRIA: BYTY 2+KK, 2+1</i> .....	77
7.2.3	<i>III. KATEGÓRIA: BYTY 3+KK, 3+1</i> .....	82
8	MESTO BRATISLAVA.....	87
8.1	VYBRANÉ LOKALITY PRE I. a II. OBLASŤ .....	91
8.2	BRATISLAVA - STARÉ MESTO (I. OBLASŤ).....	93

8.3	BRATISLAVA - DÚBRAVKA (II. OBLASŤ).....	94
8.4	BRATISLAVA - DEVÍNSKA NOVÁ VES (II. OBLASŤ).....	95
	PRIESKUM TRHU V BRATISLAVE .....	96
8.5	I. OBLASŤ: BRATISLAVA - STARÉ MESTO .....	96
8.5.1	<i>I. KATEGÓRIA: BYTY 1+KK, 1+1</i> .....	96
8.5.2	<i>II. KATEGÓRIA: BYTY 2+KK, 2+1</i> .....	101
8.5.3	<i>III. KATEGÓRIA: BYTY 3+KK, 3+1</i> .....	106
8.6	I. OBLASŤ: BRATISLAVA - DÚBRAVKA A DEVÍNSKA NOVÁ VES .....	111
8.6.1	<i>I. KATEGÓRIA: BYTY 1+KK, 1+1</i> .....	111
8.6.2	<i>II. KATEGÓRIA: BYTY 2+KK, 2+1</i> .....	116
8.6.3	<i>III. KATEGÓRIA: BYTY 3+KK, 3+1</i> .....	121
9	ZHODNOTENIE .....	126
9.1	ZHODNOTENIE I. OBLASTI.....	128
9.2	ZHODNOTENIE II. OBLASTI .....	129
	ZÁVER.....	131
	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV .....	132
	ZOZNAM OBRÁZKOV .....	134
	ZOZNAM TABULIEK .....	135
	ZOZNAM GRAFOV.....	136
	ZOZNAM PRÍLOH.....	136

## ÚVOD

Bývanie je dôležitou súčasťou nášho života. Z pohľadu hierarchie Maslowovej pyramídy potrieb to môže byť miesto od naplnenia základných fyziologických potrieb, cez zázemie zaisťujúce potrebu bezpečia a istoty, následne i harmonický domov poskytujúci potrebu lásky, prijatia, spolupatričnosti až po miesto inšpirácie či tvorivosti naplňajúce potrebu sebarealizácie.

Preto s otázkou vhodného a dostupného bývania sa v priebehu života stretáva takmer každý. Bývanie ako široké spektrum ekonomických, právnych, technických, sociálnych, politických, urbanistických a ďalších aspektov tvorí komplexnú problematiku, ktorej pri zabezpečovaní vyhovujúceho bývania je užitočné sa venovať a porozumieť jej. Väčšina ľudí si predovšetkým z finančného hľadiska, životného štýlu neviazaného na jedno miesto alebo riešenia dočasnej situácie či iného dôvodu nevolí vlastné bývanie, ale využíva bývanie nájomné.

Tému diplomovej práce *„Nájemné bytu a faktory, ktoré je ovlivňujú ve vybraných lokalitách v Brně a Bratislavě“* som si ako Slovenka študujúca v Českej republike zvolila nielen zo záujmu porovnania situácie v oboch krajinách, ale i z dôvodu predošlej praktickej skúsenosti pri výbere nájomného bývania v Brne.

Úvodné kapitoly práce predstavujú teoretické informácie z oblasti nájomného bývania, historický vývoj bytovej politiky a popis s rozdelením vybraných lokalít na oblasť historického stredu mesta a oblasť okrajových sídlisk v Brne i Bratislave. Nasledujúca praktická časť sa zaoberá dátami získanými prieskumom trhu v jednotlivých kategóriách podľa podlahovej plochy a dispozície od 1+kk, 1+1 až po 3+kk, 3+1. Na záver sú analyzované údaje porovnávané prostredníctvom tabuliek a grafov, zároveň sa vyhodnocuje vplyv daných faktorov na výšku nájomného. V prílohe je ukážka dotazníkov použitých v rámci prieskumu trhu.

# 1 ZÁKLADNÉ POJMY Z POHLĚADU NÁJOMNÉHO BÝVANIA

V úvodnej časti sú pre lepšiu orientáciu a porozumenie problematiky nájomného bývania uvedené definície základných pojmov podľa legislatívy Českej republiky.

## 1.1 BYTOVÝ DOM

Pojem bytového domu je definovaný vo vyhláške č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území: „*Stavbou pro bydlení je bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*“<sup>1</sup>

### 1.1.1 BYT

Nový občiansky zákonník č. 89/2012 Sb. (skrátene NOZ) uvádza definíciu bytu takto: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“<sup>2</sup>

Zároveň pojem byt vymedzuje i vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby so zmenami uvedenými vo vyhláške č. 20/2012 Sb., o technických požadavcích na stavby: „*Bytem je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.*“<sup>3</sup>

### 1.1.2 OBYTNÁ MIESTNOSŤ

Pre ucelený pohľad je dôležité vysvetliť pojmy miestnosť a obytná miestnosť, ktoré sú uvedené v predchádzajúcej definícii bytu. „*Místností je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.*“<sup>4</sup>

„*Obytnou místností je část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění*

---

<sup>1</sup> § 2, Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> § 2236/1, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>3</sup> § 3 odst. g), Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

<sup>4</sup> § 3 odst. h), Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

*s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“<sup>5</sup>*

### **1.1.3 JEDNOTKA**

Z pohľadu vlastníckeho práva bytu je dôležitým pojmom jednotka. Predchádzajúci zákon č. 72/1994 Sb., o vlastníctví bytu bol zrušený 1.1.2014 účinnosťou vyššie uvedeného NOZ č. 89/2012 Sb, ktorý zmenil vecnú podstatu jednotky a špecifikoval, že predmetom vlastníctva nie je byt, ale bytová jednotka.

*„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“<sup>6</sup>*

Jedná sa teda o jeden vlastnícky celok tvorený bytom a podielom na spoločných častiach náležiacich k bytu, čím je zdôraznená ich neoddeliteľnosť.

*„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“<sup>7</sup>*

### **1.1.4 SPOLOČNÉ ČASTI**

*„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.“*

*„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“<sup>8</sup>*

---

<sup>5</sup> § 3 odst. i), Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

<sup>6</sup> § 1159, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>7</sup> § 498/1, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>8</sup> § 1160, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Spoločné časti sú ďalej upravené v tretej časti nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Nejedná sa len o pozemok, na ktorom je dom postavený alebo spoločné priestory ako vchody, práčovne, kočíkárne, pivničné priestory či zariadenia ako výt'ahy, antény, osvetlenie spoločných priestorov atď. Ale taktiež môže ísť o vedľajšie stavby alebo technické zariadenia umiestnené na inom pozemku ako napr. predzáhradky, parkovacie plochy, trafostanica, kotolňa či čistička odpadových vôd.

### 1.1.5 SÚČASŤ

*„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“*<sup>9</sup> Ako súčasť bytu môžeme označiť všetko, čo tvorí s bytom jeden celok, t.j. vnútorné inštalácie, povrchové úpravy, okna, dvere a iné.

### 1.1.6 PRÍSLUŠENSTVO

*„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“*<sup>10</sup>

Príslušenstvom sú jednak miestnosti nachádzajúce sa v byte ako je kúpeľňa, komora, či predsieň a zároveň i priestory nachádzajúce sa mimo byt ako pivnica, kója a pod.

### 1.1.7 DISPOZÍCIA BYTU

V zákonnej úprave nie je dispozícia bytu bližšie špecifikovaná. Byt sa z dispozičného hľadiska rozdeľuje podľa počtu miestností a príslušenstva. Pre predstavu uvádzam základný prehľad označenia dispozície bytov.

**Garsoniéra** (hovorovo garsónka) - veľkostne spravidla malý byt tvorený jednou obytnou miestnosťou s príslušenstvom. Označujú sa takto byty bez oddelenej kuchyne, a to 1+0 a 1+kk.

**1+0** - 1 miestnosť + predsieň + sociálne zariadenie (bez kuchyne či kuchynského kútu)

**1+kk** - 1 miestnosť, v ktorej je kuchynský kút + predsieň + sociálne zariadenie

---

<sup>9</sup> § 505, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>10</sup> § 510/1, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník



**1+1** - 1 miestnosť + kuchyňa ako samostatná miestnosť + predsieň + sociálne zariadenie

**2+kk** - 2 miestnosti, v jednej je kuchynský kút + predsieň + sociálne zariadenie

**2+1** - 2 miestnosti + kuchyňa ako samostatná miestnosť + predsieň + sociálne zariadenie

Ďalšie dispozície nasledujú analogicky predchádzajúcim spôsobom, teda počet miestností + samostatná kuchyňa (1) alebo kuchynský kút (kk).

**Atypické usporiadanie** - na prvý pohľad usporiadanie neodpovedá štandardnému rozdeleniu. Jedná sa napríklad o mezonet, loft alebo open space.

*„Mezonet - byt se rozkláda v několika podlažích, často má terasu, která leží na střeše spodního podlaží.“*

*„Loft - byt, který je postaven v bývalé industriální budově - tovární hale nebo skladišti. Má několik podlaží, horní podlaží, ve kterém se nachází ložnice může mít nižší strop.“<sup>11</sup>*

*„Open space - jde o dispoziční řešení bytů, majících s výjimkou toalety a koupelny jen jeden větší propojený prostor.“<sup>12</sup>*

### 1.1.8 PODLAHOVÁ PLOCHA

Definícia podľa Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím: *„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá*

---

<sup>11</sup> Článek: Byt. *Wikipedia, webová encyklopedie* [online]. 2015 [cit. 2016-29-01].

Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Byt/>

<sup>12</sup> Článek: Na co si dát pozor v Open space bytu?. *living.cz* [online]. 2013 [cit. 2016-29-01].

Dostupné z: <http://www.living.cz/interier/na-co-si-dat-pozor-v-open-space-bytu.html/>

*zabudovanými predmety, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“<sup>13</sup>*

## **1.2 DRUHY VLASTNÍCTVA**

Z hlediska vlastnictva rozlišujeme tri základné druhy právneho užívania bytu: priame vlastnictvo, družstevné a nájomné.

### **1.2.1 VLASTNÍCKE BÝVANIE**

Prevažujúca forma bytového vlastnictva je priame vlastnictvo bytovej jednotky, často sa stretávame s termínom tzv. bytu v osobnom vlastnictve. Osoba vlastniaca byt je priamym vlastníkom bytu a spoluvlastníkom spoločných častí bytového domu, či inej nehnuteľnosti. S nehnuteľnosťou môže vlastník zachádzať podľa svojich potrieb, môže ju bez obmedzenia predat, prenajať či zriadiť záložné právo. Tak isto je však možné uvaliť exekúciu, vecné bremeno a ďalšie obmedzenia vlastníckeho práva. Pri zaistení hypotéky na kúpu bytu je možnosť v tomto druhu vlastnictva ručiť samotným bytom.

Na liste vlastnictva v rámci verejného zoznamu, t.j. katastru nehnuteľností môže byť uvedený:

- Jeden majiteľ - v tom prípade sa jedná o výlučné vlastnictvo
- SJM (společné jmění manželů) a vypísané mená manželov
- Viac vlastníkov - v takom prípade ide o podielové spoluvlastnictvo, kde u každého vlastníka je uvedená veľkosť podielu

Vlastník neplatí nájomné, ale u bytovej jednotky v priamom vlastnictve má povinnosť prispievať do fondu opráv celého objektu na účet spoločenstva vlastníkov jednotiek a podieľať sa na opravách spoločných priestorov na základe zmluvy spoločenstva vlastníkov.

*„Společenství vlastníků jednotek (SVJ) je označení, které se týká správy budov, rozdělených na právně samostatné části (jednotky). Budova může být rozdělena buď na jednotky (1994) a společné části, podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, nebo*

---

<sup>13</sup> § 3/1, Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

na jednotky (2012) podle zákona č. 89/2012 Sb.. Oba typy jednotek jsou vzájemně nekompatibilní. V budově mohou existovat pouze jednotky téhož druhu (viz § 3063 zákona č. 89/2012 Sb.). Samotné rozdělení budovy nastává projevem vůle vlastníka budovy.“<sup>14</sup>

### 1.2.2 DRUŽSTEVNÉ BÝVANIE

Družstevné bývanie stojí na rozhraní medzi bývaním vlastným a nájomným. Základnou charakteristikou tejto formy je skutočnosť, že osoba užívajúca byt nie je jeho vlastníkom, ale členom právnickej osoby, ktorá dom vlastní - bytového družstva. Prostredníctvom bytového družstva je tak spoluzodpovedná za správu domu a jeho spoločných častí.<sup>15</sup>

Každému členovi náleží len určitý podiel v družstve, ktorý sa stanovuje ako pomer plochy bytovej jednotky k sume plôch všetkých jednotiek bytového domu. Prenájom bytu je možný len so súhlasom ostatných členov bytového družstva, tak isto je potreba súhlasu členov družstva i pri rozsiahlejších stavebných úpravách bytu či rekonštrukcií. U bytovej jednotky v družstevnom vlastníctve nie je možné zriadiť záložné právo. Nájomník družstevného bytu môže predať svoj členský podiel, ktorý sa viaže ku konkrétnemu bytu, za podmienky, že družstvo súhlasí. Spoločnými nájomcami bytu sa môžu stať manželia v rámci SJM. Pri ich úmrtí sa právo nájmu bytu prevádza na dediča, ktorému pripadol podiel. Pri prevode prechádzajú automaticky i dlhy pôvodného nájomcu voči družstvu.

Bytové družstvo má svoje stanovy a orgány (členské schôdze, predstavenstvo a kontrolné komisie). Členovia majú možnosť ovplyvniť prostredníctvom svojho hlasu na členskej schôdzi činnosť družstva, majú tiež právo nahliadať do účtovných dokladov družstva a taktiež môžu byť volení do orgánu družstva.

### 1.2.3 NÁJOMNÉ BÝVANIE

Po vlastníckom bývaní je nájomné bývanie druhé najrozšírenejšie. Podstatou tejto formy je skutočnosť, že osoba užívajúca byt nie je jeho vlastníkom a taktiež nie

---

<sup>14</sup> Článek: Společenství vlastníků jednotek. *Wikipedia, webová encyklopedie* [online]. 2016 [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Společenství\\_vlastníků\\_jednotek/](https://cs.wikipedia.org/wiki/Společenství_vlastníků_jednotek/)

<sup>15</sup> Článek: Formy a zajištění bydlení: jaké jsou typy nájemního bydlení? *Portál o bydlení* [online]. 2014 [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/453-formy-a-zajistenibydeni-jake-jsou-typy-najemniho-bydeni/>

je zodpovedná za správu domu a jeho spoločných častí. Tento vzťah je z právneho hľadiska riešený nájomnou zmluvou. Právna úprava nájomnej zmluvy je uvedená v NOZ č. 89/2012 Sb. predovšetkým v §2235 až 2301.

Nájomné bývanie môžeme rozdeliť podľa vlastníka bytu na dve skupiny:

- Byty štátne, obecné - byty, kde vlastníkom je štát alebo obec
- Byty súkromné - byty, ktoré sú vo vlastníctve fyzickej alebo právnickej osoby

U obecného nájomného bývania o možnostiach a podmienkach nájmu je možné sa informovať u vybranej obci či mestskej časti. V súkromnom sektore nájomného bývania sú majitelia bytových domov alebo jednotlivých bytov či bytových jednotiek najčastejšie v domoch, kde vzniklo spoločenstvo vlastníkov. V bytových domoch, kde vlastníkom celého domu je fyzická alebo právnická osoba, ktorá prenajíma jednotlivé byty nájomcom, býva možnosť prenechať nájomnú zmluvu bytu za odstupné s vedomím a súhlasom majiteľa.<sup>16</sup> Špeciálnou kategóriou nájomných bytov sú služobné byty, ktoré sú určené pre ubytovanie osôb v súvislosti s výkonom zamestnania.

S bývaním v nájomných bytoch sa stretávame predovšetkým v mestách. Výhodné je z hľadiska nízkych vstupných nákladov, avšak naopak nevýhodou sú vyššie náklady na pravidelné splátky nájomného. Nájomca je len užívateľom prenajatého bytu a nemá právo s bytom voľne disponovať.

### 1.3 NÁJOMNÉ

Nájomné je peňažná čiastka, ktorú platí nájomca priamo vlastníkovi bytu za prenechanie bytu za účelom dočasného užívania. Nájom môže byť zjednaný na dobu určitú alebo neurčitú a vzniká podpísaním nájomnej zmluvy.

NOZ č. 89/2012 Sb. uvádza, že:

---

<sup>16</sup> Článek: Formy a zajištění bydlení: jaké jsou typy nájemního bydlení? *Portál o bydlení* [online]. 2014 [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/453-formy-a-zajistenibydeni-jake-jsou-typy-najemniho-bydeni/>

*„Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.*

*Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.“<sup>17</sup>*

### **1.3.1 DRUHY NÁJOMNÉHO**

V publikacích Teorie oceňování nemovitosti prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. uvádí následující druhy nájomného:

- *„Ekonomické nájemné – nájemné, které pokryje vlastníkově veškeré výdaje, je spojené s vlastnictvím a pronájmem nemovité věci a přinese mu přiměřený výnos.*
- *Nákladové nájemné – nájemné, které pokryje vlastníkově pouze náklady spojené s vlastnictvím nemovité věci a jejím pronájmem, avšak žádný další výnos mu nepřinese.*
- *Nájemné obvyklé – nájemné, jehož výše splňuje definice obvyklé ceny majetku a služby uvedenou v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.“<sup>18</sup>*

Obvyklá cena je definována takto: *„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalmit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi*

---

<sup>17</sup> § 2217, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>18</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitosti*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 265.

*prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* <sup>19</sup>

Pre zistenie ceny nájmu je možné použiť **tzv. výpočet ekonomického nájomného** z nehnuteľnej veci, ktorý vychádza z predpokladu, že výška nájmu má pokryť vlastníčkovi všetky výdaje spojené s vlastníctvom a prenájmom nehnuteľnej veci, a na viac mu má priniesť primeraný výnos. Náklady nehnuteľnej veci sú teda tvorené ako vlastníctvom, tak prenájomom. Výpočet ekonomického nájomného je obráteným výpočtom k výnosovej hodnote.

$$„Cv = z / i = C$$

*z toho*

$$z = C * i$$

*Tento zisk je roven hrubým ročným výnosom mínus roční náklady:*

$$z = P - V$$

*Z toho pak nutné celkové hrubé roční výnosy z nájomného:*

$$P = z + V = (C * i) + V$$

*Cv - výnosová hodnota rovna časové ceně*

*C - cena celé pronajímané nemovité věci včetně příslušenství nutného k pronájmu*

*P – roční celkové výnosy z nájomného, nutné ke splnění podmínky, aby nemovitá věc vynášela roční čisté nájemné ve výši u [%] z její ceny*

*i – míra kapitalizace roční setinná (i=u [%] /100 %)*

*V – průměrné roční náklady spojené s nemovitou věcí (daň z nemovitosti, pojištění nemovité věci, správa nemovitostí atd.)* <sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> § 2, Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů

<sup>20</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitosti*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 650 - 651.

- **Celkové ročné náklady** - sa skladajú zo súčtu nákladov na údržbu a opravy, poistenie nehnuteľnej veci, daň z nehnuteľnej veci, správa nehnuteľnej veci, amortizácia (cena nehnuteľnej veci \* percento amortizácie). Celkové ročné náklady pokrývajú všetky náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnej veci.
- **Čisté ročné nájomné** - je suma, ktorú chceme ročne zarobiť na prenájme. Vypočíta sa ako cena nehnuteľnej veci \* miera kapitalizácie.
- **Hrubý ročný výnos z nájomného** - je suma celkových ročných nákladov a čistého ročného nájomného.
- **Ročné ekonomické nájomné** - je hrubý ročný výnos z nájomného ošetrený o riziko, že nehnuteľná vec nebude časť roku prenajatá. Spočíta sa ako hrubý ročný výnos \* riziková prémie. Pokiaľ bude nehnuteľná vec prenajatá po celý rok, riziková prémie je rovná 1.
- **Mesačné ekonomické nájomné** - je jedna dvanástina z ročného ekonomického nájomného.
- **Mesačné ekonomické nájomné na m<sup>2</sup>** - je vyjadrenie mesačného ekonomického nájomného na jeden meter štvorcový.<sup>21</sup>

### 1.3.2 STANOVENIE ZROVNATELNÉHO NÁJOMNÉHO

Stanovením podrobností a postupu pre zistenie zrovnateľného nájmu obvyklého v danom mieste sa postupuje v súlade s nařízením vlády č. 453/2013 Sb.

*„Ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt použijí následující způsoby:*

*a) porřízení posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považovaná za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě,*

*b) stanovení na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných.“<sup>22</sup>*

---

<sup>21</sup> Článek: Finance: Výpočet ekonomického nájemného. *IDNES.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-02-03].

Dostupné z: [http://kalkulacky.idnes.cz/cr\\_vypocet-ekonomicke-najemne.php/](http://kalkulacky.idnes.cz/cr_vypocet-ekonomicke-najemne.php/)

<sup>22</sup> § 3, Nařízením vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnateľného nájemného obvyklého v daném místě

„Při postupu podle 3 odst. 1 písmena b) se srovnatelné nájemné v daném místě vyjádří jako interval a to

a) jako střední hodnota plus minus směrodatná odchylka z jednotlivých srovnatelných nájemných při jejich počtu větší než 30,

b) jako interval z rozdělení jednotlivých srovnatelných nájemných bez krajních hodnot, to je vyloučením jedné šestiny hodnot na spodním a jedné šestiny hodnot na horním okraji rozdělení při počtu 12 až 30, nebo

c) jako interval vymezený nejnižší a nejvyšší z doložených hodnot srovnatelného nájemného při jejich počtu menším než 12.“<sup>23</sup>

V současnosti je k stanovení výšky nájomného najčastejšie používaná **tzv. porovnávací metoda**. Nájomné vychádza porovnaním reálnych nájomov v danej lokalite u čo najviac podobných bytov. Táto metóda sa používa predovšetkým kvôli tomu, že záujemcovia o prenájom väčšinou absolvujú prehliadky viacerých bytov a porovnávajú ponuky nie len podľa kvalitatívnych hodnôt, ale i podľa ceny a primeranosti.

## 1.4 NÁJOMNÁ ZMLUVA

Nájomná zmluva je písomne uzatvorená dohoda medzi prenajímateľom a nájomcom o užívaní bytu. K uzatvoreniu platnej nájomnej zmluvy postačí, ak je zjednaný predmet nájmu a skutočnosť, že prenajímateľovi pripadne za prenájom úplata. Obsah zmluvy nie je bližšie špecifikovaný, všetko čo bude obsahom zmluvy, závisí na prenajímateľovi a nájomníkovi.

Nový občanský zákoník definuje nájomnú zmluvu nasledovne: „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“<sup>24</sup>

NOZ ďalej uvádza, že: „*Smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.*“<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> § 6/2, Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

<sup>24</sup> § 2201, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>25</sup> § 2237, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník



Pred neuzatvorenou alebo neplatne uzavretou nájomnou zmluvou dlhodobého nájomcu chráni § 2238: „Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.“<sup>26</sup>

#### 1.4.1 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

##### **Prenajímatel'**

Je právnická alebo fyzická osoba, ktorá sa nájomnou zmluvou zaväzuje prenechať nájomcovi vec k dočasnému užívaniu za úplatu. Prenajímatel' má právo v byte realizovať stavebné úpravy so súhlasom nájomcu. Tiež má právo vstupovať do bytu z dôvodu kontroly stavu, musí však o svojom zámere včas informovať.

Prenajímatel' má povinnosti, ktoré vyplývajú z občanského zákoníku a to:

*„Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje*

- a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,*
- b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,*
- c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.“<sup>27</sup>*

Ďalšie povinnosti týkajúce sa prenajímateľa sú uvedené v § 2206 - § 2212, ako napríklad:

- Prenajímatel' prenechá byt nájomcovi so všetkým, čo je potrebné k užívaniu.
- Odovzdá byt nájomcovi v spôsobilom stave, pokiaľ sa nedohodnú inak.
- Je povinný odstrániť závady a nedostatky brániace v užívaní.
- Taktiež musí zaistiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

##### **Nájomca**

Nájomca sa nájomnou zmluvou zaväzuje prenajímateľovi platiť nájomné.

*„Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednan, k účelu obvyklému, a platit nájemné.“<sup>28</sup>*

---

<sup>26</sup> § 2238, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>27</sup> § 2205, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Právom nájomcu je bývať v byte, používať spoločné priestory domu (pivnicu, chodby, terasu a pod.) podľa pravidiel stanovených nájomnou zmluvou, ktorá môže napríklad prístup na terasu obmedziť. Tiež má právo využívať služby spojené s užívaním bytu (patrí sem výťah, dodávka vody, tepla, elektriny). Povinnosťou nájomníka je platiť v dohodnutej výške a dohodnutom termíne nájomné, užívať byt a spoločné priestory domu riadne a s rešpektom k právam ostatných nájomcov a prenajímateľa. Taktiež musí bez odkladu oznámiť prenajímateľovi závady v byte či potrebné opravy a znášať obmedzenie v užívaní bytu pri realizovaní oprav, inak hrozí, že náklady poniesie sám. Prípadné stavebné úpravy smie realizovať len so súhlasom prenajímateľa.

Ďalšie povinnosti a práva zo strany nájomcu nájdeme v už zmienenom NOZ pod § 2019 - § 2220, § 2255 - § 2258 a to napríklad:

- Nájomca môže v byte podnikáť či pracovať, pokiaľ to nespôsobí nehnuteľnej veci zvýšené zaťaženie.
- Dodržiava pravidlá správania sa obvyklé podľa miestnych pomerov a užíva byt riadne v súlade s nájomnou zmluvou.
- Realizuje a hradí len bežnú údržbu a drobné opravy bytu.

Dôležité je upozorniť na nedávne legislatívne zmeny právnej úpravy nájmu bytu, a to konkrétne problematiky zaistovania údržby a oprav. Predtým túto problematiku upravovalo nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ktorým sa sprevádzal občiansky zákonník. V súvislosti s prijatím nového zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (ďalej jen „NOZ“), však bolo uvedené nariadenie vlády ku dňu 31.12.2013 bez náhrady zrušené. Pritom NOZ ani žiadny iný platný právny predpis už danú problematiku bližšie neupravoval. Ustanovenie § 2257 odst. 1 NOZ obsahuje len všeobecnú povinnosť prenajímateľa „*udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání*“, pričom podľa ustanovenia § 2257 odst. 2 NOZ: „*Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu*“. Relatívne neurčité právne pojmy „*běžná údržba*“ a „*drobné opravy*“ tak v období od 1.1.2014 do 31.12.2015 neboli definované žiadnym právnym predpisom. V tomto období preto záležalo predovšetkým na vôli oboch zmluvných strán, akým spôsobom si v nájomnej

---

<sup>28</sup> § 2213, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zmluve vymedzia rozsah činností zaistených nájomcom v rámci bežnej údržby a drobných oprav bytu. Pokiaľ si však nájomca a prenajíateľ tieto otázky v nájomnej zmluve výslovne neupravili, mohol nastať problém pri určení toho, ktorá zmluvná strana má povinnosť zaistiť konkrétnu opravu alebo údržbu bytu či jeho vybavenia. Tuto právnu neistotu odstraňuje nové nariadení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ktoré nadobudlo účinnosti dňa 1.1.2016. Ako vyplýva už z jeho názvu, toto nariadenie vlády obsahuje vymedzenie kľúčových pojmov „*běžná údržba*“ a „*drobné opravy*“.<sup>29</sup>

Čo sa týka drobných oprav, k zásadnej zmene oproti povinnostiam vyplývajúcim zo zrušeného nariadenia došlo hlavne v povolenej výške nákladov, ktoré platí nájomca. Ich celková výška nesmie za rok prekročiť čiastku, ktorá sa rovná 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (predtým 70 Kč).

V nariadení sa za drobné opravy a bežnú údržbu považujú:

- Opravy jednotlivých vrchných častí podláh, okien a dverí,
- opravy a výmeny elektrických koncových a rozvodných zariadení,
- výmeny uzatváracích ventilov plynu a vody a taktiež opravy vodomeroov s výnimkou hlavného ventilu pre byt,
- opravy väčšiny zariadení, ktoré sú súčasťou bytu (napr. kamna, kotol, digestor, vodovodná batérie, sprcha, sporák, kuchynská linka,...) vrátane výmeny drobných súčastí týchto zariadení,
- pravidelné prehliadky a čistenie zariadení, ktoré sú súčasťou bytu,
- maľovanie, tapetovanie, čistenie podláh, oprava omietok a čistenie odpadov.

Pre všetky ďalšie drobné opravy, ktoré nie sú priamo vymenované v novom nariadení vlády, platí limit 1000 Kč na jednu opravu (predtým 500 Kč). Pre náklady spojené s bežnou údržbou žiadny limit stanovený nie je.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Článek: Některé novinky v právní úpravě nájmu bytu od 1.1.2016. *hajduk.cz* [online]. 2016 [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: <http://www.hajduk.cz/nektere-novinky-v-pravni-uprave-najmu-bytu-od-1-1-2016/>

<sup>30</sup> Článek: Jaké opravy musí platit nájemník? Od roku 2016 bude zase jasno. *avizo.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: <http://www.avizo.cz/blog/jake-opravy-musi-platit-najemnik-od-roku-2016-bude-zase-jasno/>

## 1.4.2 SPOLOČNÝ NÁJOM BYTU

Pokiaľ jednu nájomnú zmluvu uzavrie s prenajímateľom viac osôb na strane nájomcov, hovoríme o spoločnom nájmu bytu. Nájomníci v spoločnom nájme sa o nájomné delia, tým je tento spôsob cenovo výhodnejší. Nájomnú zmluvu môžu uzavrieť príbuzní, známi, ale tak i neznámi, ktorí hľadajú výhodné bývanie. Spoloční nájomníci majú rovnaké práva a povinnosti. Spoločný nájom definuje NOZ takto:

*„Uzavre-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu; společným nájemcem bytu se stane i osoba, která se souhlasem stran přistoupí ke smlouvě.*

*Co platí o nájemci, platí obdobně o společných nájemcích, není-li dále stanoveno jinak.“<sup>31</sup>*

*„Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Ustanovení o společnosti se použijí přiměřeně.“<sup>32</sup>*

O spoločný nájom majú záujem predovšetkým študenti a mladý ľudia vo všeobecnosti. Tí sú ochotní sa za cenu nižšieho nájmu deliť o izbu a zdieľať spoločnú domácnosť s viacerými niekedy aj neznámymi spolubývajúcimi. Taktiež u spoločného nájmu sa majiteľ nehnuteľnej veci môže stretnúť so zvýšeným rizikom napr.:

- problémových nájomníkov
- nešetrným zachádzaním s bytom zo strany nájomníkov
- možných sťažností na hluk od susedov
- zníženia ceny nájmu s množstvom študentov

## 1.4.3 VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Určenie výšky nájomného je záväznou súčasťou akéhokoľvek nájomného vzťahu. Bez stanovenia výšky nájomného nájomný vzťah nevznikne, bude sa jednať o iný právny vzťah napr. o pôžičku. Tým avšak nie je myslené, že pokiaľ si účastníci nájomného vzťahu nezjednajú v nájomnej zmluve výšku nájomného, nájomná zmluva nevznikla.

---

<sup>31</sup> § 2270, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>32</sup> § 2271, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Pokiaľ na základe okolností, za ktorých bola tato zmluva uzatvorená, sa dá odvodiť, že vôľa účastníkov smerovala k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, tak ide o nájomnú zmluvu a prenajímateľ má právo od nájomcu požadovať nájomné, ktoré by bolo v dobe uzatvorenia nájomnej zmluvy v mieste obvyklé.<sup>33</sup>

*„Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.“<sup>34</sup>*

Výška nájmu je záležitosťou dohody medzi zmluvnými stranami, v tomto ohľade nie je zmluvná voľnosť obmedzená právnym predpisom. Nájomné musí byť platené peňažne a nie je ho možné kompenzovať napr. prácou alebo poskytovaním služieb prenajímateľovi.

*„Strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.“<sup>35</sup>*

#### **1.4.4 DOBA NÁJMU**

Právna úprava neurčuje dĺžku trvania nájmu, ale v NOZ nájdeme nasledujúce ustanovenie:

*„Neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.“<sup>36</sup>*

#### **1.4.5 UKONČENIE NÁJMU**

Výpoveď nájmu môžu podať obe zmluvné strany ako nájomca tak prenajímateľ. Musí byť vždy písomná a musí si ju prevziať druhá strana.

*„Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.“<sup>37</sup>*

---

<sup>33</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vydání první. Praha: Leges, s.r.o., 2014. 272 s. ISBN 80-875-7699-3.

<sup>34</sup> § 2246/2, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>35</sup> § 2246/1, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>36</sup> § 2204/1, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>37</sup> § 2287, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Nájomca je povinný odovzdať byt prenajímateľovi v deň skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal. Zároveň musí v byte odstrániť závady i zmeny, ktoré vznikli po dobu trvania nájmu. Ďalšie povinnosti o odovzdaní bytu sú uvedené v zákone č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2292 - § 2296.

Prenajímateľ môže na základe rovnakého zákona vypovedať nájomcovi zmluvu, pokiaľ poruší dané ustanovenia.

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

*a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,*

*b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.*

*c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo*

*d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.“<sup>38</sup>*

Prenajímateľ tak môže vypovedať nájom bez ohľadu na to, či sa jedná o zmluvu na dobu určitú alebo neurčitú. Prenajímateľ taktiež môže nájom vypovedať podľa § 2288 odst. 2, a to v prípade, že potrebuje byt pre seba, svojho manžela/manželku alebo pre svojho či manželovho/manželkinho príbuzného v priamej línii.

---

<sup>38</sup> § 2288, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## **2 HISTORICKÝ VÝVOJ BYTOVEJ POLITIKY**

### **2.1 BYTOVÁ POLITIKA V OBDOBÍ RAKÚSKO - UHORSKA**

V priebehu 19. storočia sa začína v niektorých častiach Európy objavovať problém nedostatku bytov dostupných pre chudobnejšie skupiny obyvateľov, predovšetkým robotníkov, drobných remeselníkov či najnižších úradníkov. Tento stav bol vyvolaný priemyselnou revolúciou, uvoľnením feudálnych vzťahov a migráciou za prácou z vidieka do miest. Táto situácia spôsobila zvýšenie dopytu po lacných bytoch, paralelne so zvyšovaním nájomného. Ekonomicky slabé skupiny obyvateľov sa koncentrovali predovšetkým na perifériách v odľahlých štvrtiach, často v nevyhovujúcich a preplnených bytoch. Vzhľadom k situácii sa od polovice 19. storočia postupne začala akceptovať určitá úloha štátu v tzv. bytovej starostlivosti.

Rakúsko - Uhorsko patrilo v otázke úrovne bývania chudobných domácností medzi štáty skôr zaostalé. Pomoc nemajetným domácnostiam v zaistovaní bývania nebola dlho považovaná za súčasť štátnej politiky rakúskej monarchie. Až v roku 1892 bola legislatívne zakotvená nepriama podpora výstavby robotníckych bytov formou daňového zvýhodnenia. Priama podpora stavieb obytných domov určených nemajetným domácnostiam bola v bývalom Rakúsku - Uhorsku zavedená až v roku 1908, kedy bol zriadený fond, z ktorého boli bytovým družstvám poskytované pôžičky na stavbu alebo kúpu obytných domov.<sup>39</sup>

### **2.2 BYTOVÁ POLITIKA V ČESKOSLOVENSKU DO ROKU 1948**

Bytovú politiku v období Československa do roku 1948 môžeme rozdeliť do štyroch etáp:

- obdobie 1919 - 1924, ktoré je v počiatku charakteristické prudkými národohospodárskymi výkyvmi a neskôr konsolidáciou,
- obdobie 1925 - 1929, v ktorom prebieha hospodársky vývoj prevažne stabilne a dochádza k znižovaniu kvantitatívneho nedostatku bytov,

---

<sup>39</sup> POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2006, ISBN 80-869-2903-5.

- obdobie 1930 - 1938, je ovplyvnené svetovou hospodárskou krízou, ktorá mala veľký vplyv na pokles kvality bývania,
- obdobie 1939 - 1946, kedy dochádza v dôsledku vojenských udalostí znova ku kvantitatívnemu nedostatku bytov.

V povojnovom období od roku 1946 sa pomaly začína obnovovať vojnou zničený bytový fond a je zahájená nová bytová výstavba podporovaná štátom.

V prvej etape po ukončení prvej svetovej vojny v roku 1918 nemala bytová politika jednotný dlhodobý program, keďže prioritnými záležitosťami bola stabilizácia politických a ekonomických pomerov. Napriek tomu môžeme toto obdobie bytovej politiky rozdeliť do troch oblastí.

**Regulácia trhu s bytmi**, ktorou boli poverené obce. Boli vydané obmedzenia pre vlastníkov v slobodnom uzatváraní zmlúv o prenájme bytov v prospech osôb, ktoré museli bývať v obci napr. štátni zamestnanci. Ďalej k regulácii trhu patrilo i obmedzenie sťahovacieho práva. Od roku 1922 tento zákon už nebol obnovený, miesto neho začali obce viac kontrolovať prenájom bytov. Obce boli tiež povinné kontrolovať, či sú prenajímané prázdne byty predovšetkým štátnym zamestnancom a vojakom z povolania. Zmluvná sloboda sa týkala len nových domov, ktorých stavba bola povolená po 27. januári 1917, u starých domov určoval výšku nájomného zákon.

**Ochrana nájomníkov** bola zameraná tiež na ochranu nájomníkov pred bezdôvodnou výpoveďou z bytu. Prenajímateľ mohol vypovedať nájomcu z bytu len so zvoľením súdu, z dôvodov stanovených v zákone. Tento zákon o ochrane nájomníkov značne ovplyvnil situáciu na trhu s bytmi na počiatku vzniku Československa. Do roku 1920 bolo možné zvýšiť nájomné len o toľko, o koľko stúpili pravidelné ročné výdaje na správu domu. U nových bytov realizovaných zo štátnej podpory bola predpísaná maximálna výška nájomného.

**Podpora bytovej výstavby** bola z hľadiska kvantitatívneho nedostatku bytov nutná. Nedostatok bytov sa prejavil v súvislosti s chátraním domov, čo bolo zapríčinené nedostačujúcou údržbou bytového fondu v priebehu I. svetovej vojny, ale tiež v dôsledku pribúdajúceho množstva domácností a migráciou obyvateľstva do miest. Táto situácia vyžadovala okamžité riešenie, a preto bolo nutné vyvolať čo najväčší záujem o investície do oblasti bývania. V prvých povojnových rokoch sa stavebné odvetvie rozvíjalo veľmi



pomaly. Oživenie nastalo až v roku 1920 a k stabilizácii došlo v roku 1924. Opatrením na podporu bytovej výstavby boli realizované predovšetkým takto:

- štátnym bytovým fondom, ktorý nadobudol po rozpadu rakúskej monarchie práva a povinnosti Štátneho bytového fondu pre starostlivosť o malé byty,
- zákonom o stavebnom ruchu, pomocou štátnych záruk, štátnych pôžičiek a príspevkov,
- jednoduchším prístupom k získaniu úveru,
- oslobodením od dane,
- nepriamou podporou stavieb, predovšetkým snahou ovplyvňovať neoprávnené zvyšovanie cien stavebnín.

V druhej polovici 20. rokov nedostatok bytov klesal a na začiatku 30. rokov bola dopyt po bytoch takmer uspokojená. Neuspokojivá však bola kvalita bývania, kde bola rada bytov nevyhovujúcich napr. rôzne núdzové byty, pivničné byty a spoločné byty pre viac domácností.

S príchodom hospodárskej krízy v Československu nastal pokles nových bytov a až zákon o stavebnom ruchu z roku 1936 bytovú výstavbu krátkodobo podporil. Do roku 1937 sa ekonomika vyvíjala stabilne, avšak vplyvom situácie predchádzajúcej druhej svetovej vojny, sa dostalo do krízy i opatrenie bytovej starostlivosti. V roku 1941 došlo v bývalom protektoráte Čiech a Moravy k úplnému zákazu stavieb a v ďalších rokoch sa stavebné podnikanie úplne zastavilo.

Po II. druhej svetovej vojne sa zvýšil dopyt po bytoch vďaka zvýšenej sobášnosti. Veľká časť bytov však bola zdemolovaná alebo poškodená. Bytový fond v pohraničí po odsunutí Nemcov nebol vyhovujúci z hľadiska rozmiestnenia, keďže toto územie nebolo v pláne vôbec osídľovať. Podľa štatistiky z roku 1946 bol nadbytok bytov práve v pohraničí, kde to nebolo vyhovujúce, zároveň vo väčších mestách bolo naopak bytov nedostatok.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2006, ISBN 80-869-2903-5.

## 2.3 BYTOVÁ POLITIKA OD ROKU 1948 DO ROKU 1989

V tomto období bolo zaistenie bývania pre obyvateľov politicky veľmi dôležité. Hlavnou myšlienkou bolo, že štát by sa mal postarať ako o novú výstavbu, tak i o správu a údržbu bytového fondu. V pridelovaní bytov boli preferované rodiny s deťmi, nájomné však neodpovedalo nákladom na bývanie a preto bolo nutné bývanie dotovať zo štátneho rozpočtu. Táto situácia spôsobovala v bytovom hospodárstve veľkú stratovosť.

Už v 50. rokoch bolo jasné, že nebude možné vyriešiť tento problém bez finančnej účasti obyvateľstva, a preto bola obnovená družstevná bytová výstavba, ktorá sa veľmi rýchlo rozrástla. V ďalších rokoch sa začal rozvíjať trend panelovej výstavby, ktorý zaisťoval veľmi rýchle a lacné bývanie. Tato výstavba však vždy nebola urbanisticky správne spracovaná a zasahovala i do historických centier miest alebo vznikali monotónne panelové sídliska. Tento koncept však splnil účel, kedy výstavba síce zlacnela, ale počet bytov bol stále nedostačujúci.

V 70. rokoch sa začal objavovať problém s nedostatočným využívaním bytového fondu, ktorý bol spôsobený predovšetkým stále väčším sústredovaním obyvateľstva do miest. Tento stav spôsoboval nedostatok bytov prevažne vo veľkých aglomeráciách, naopak bytový fond na vidieku začal byť nevyužitý, preto sa tento bytový problém stal prioritným hospodárskym plánom.

Pre uspokojenie z hľadiska kvantity bytov, sa začalo hľadiť na i kvalitu bytov, ktorá nebola vždy dostačujúca. Výsledkom bolo zväčšenie plochy bytu i väčší počet miestností v byte, ale taktiež bola snaha riešiť byty tak, aby sa dali v neskorších rokoch modernizovať.

Do roku 1989 klesol nedostatok bytov a zvýšila sa kvalita i vybavenosť bytového fondu. Najrozšírenejšia bola tzv. komunálna bytová výstavba. Zahrňovala výhradne bytové domy, ktoré zostávali v správe národných výborov. Ďalším rozširujúcim smerom bola družstevná bytová výstavba, ktorú rozvíjali bytové družstvá. Z hľadiska medzinárodného porovnania v období 1960 – 1989, kedy bytová výstavba intenzívne vzrástla, bolo Československo v otázke bytovej výstavby porovnateľné s ostatnými socialistickými štátmi, avšak v celoeurópskom porovnaní značne zaostávala.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> POLÁKOVÁ, O. a kolektív. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2006, ISBN 80-869-2903-5.

## 2.4 BYTOVÁ POLITIKA PO ROKU 1989

Formovanie koncepcie bytovej politiky v 90. rokoch postupovalo len veľmi pomaly. Spoločnosť nebola pripravená na alternatívu svojho ďalšieho vývoja z dôvodu politických a ekonomických zmien. V tomto období začala prebiehať transformácia spočívajúca predovšetkým v odstránení predošlého pridelovacieho hospodárenia s bytmi a zavedenia tržných princípov v oblasti bývania, ktorú je možné rozdeliť do dvoch etáp.

Hlavnými udalosťami prvej transformačnej etapy, ktoré významne ovplyvnili i podobu nájomného sektoru, sa uvádza reštitúcia časti bytového fondu, bezúplatný prevod nereštituovanej časti bytového fondu do vlastníctva obcí, privatizácia obecného nájomného bytového fondu a zavedenie nových nástrojov bytovej politiky (stavebné sporenie, hypotečné úverovanie a príspevok na bývanie).

**Reštitúcia** začala v roku 1991 a vzťahovala sa na časť bytového fondu, ktorý bol zkonfiškovaný alebo prešiel do vlastníctva štátu za nevýhodných okolností pre pôvodných majiteľov v období 1948 – 1990. Nehnutelnosti boli za splnenia zákonných podmienok vrátené pôvodným majiteľom, dedičom či príbuzným, pokiaľ boli občanmi ČR s trvalým pobytom. Reštitúcia vytvorila odvetvie súkromného nájomného bývania.

**Bezúplatný prevod bytového fondu obciam** bola súčasť decentralizácie štátnej moci. Prevod bol zahájený v roku 1991 a obce boli postavené do role správcov bytového fondu. Na túto situáciu však obce neboli pripravené a začali sa prejavovať nedostatočné finančné prostriedky - vybrané nájomné nepostačovalo na pokrytie nákladov spojených s bežnou prevádzkou a údržbou bytového fondu. S prevodom veľkej časti bytového fondu sa predpokladalo, že časť nadobudnutého bytového fondu obce sprivatizujú. Neboli však sformulované žiadne opatrenia ani pravidla, aká veľká časť bytového fondu a ktoré domy vo vlastníctve obciam zostanú. Neboli tiež vydané odporúčania týkajúce sa výšky cien, za akú by sa bytový fond mal predávať. Tieto otázky boli ponechané v právomoc obciam, čo sa prejavilo v nesúrodosti podmienok, za ktorých privatizácia bytov prebiehala.

**Privatizácia** dosiahla najväčšieho rozmachu v druhej polovici 90. rokov. Prostriedkom sa stali obecné vyhlášky, ktoré umožňovali predávať celé domy do vlastníctva právnických osôb, najčastejšie družstiev tvorených doterajšími nájomníkmi. Ďalej vošiel v platnosť Zákon o vlastníctví bytů č.72/1994 Sb., ktorý umožňoval prevod jednotlivých bytov do osobného vlastníctva občanov. Tieto právne podklady neboli dostačujúce k zaisteniu správneho priebehu privatizácie a vyvstala tu hrozba v zanedbaní údržby privatizovaného

bytového fondu. Negatívne sa tiež privatizácia premietla do družstevného bývania, kde hrozila až likvidácia a tiež do oblasti podnikových bytov, ktorá tvorila dôležitú ponuku bytov. Snaha týchto vyhlášok a zákonov bola nastaviť výšku nájomného tak, aby pokrývalo minimálne nevyhnutné náklady na prevádzku a údržbu bytového fondu.

**Regulácia nájmu** existovala predovšetkým z dôvodu ochrany nájomníkov. Pokiaľ bol nájom regulovaný, nedochádzalo k pohybu nájmu kvôli zmenám v ponuke a dopyte. Nenastal problém so zvyšovaním nájmu nad úroveň tržnej ceny. Regulácia nájomného bola upravená prvý krát v roku 1992 a to cenami za služby spojenými s bývaním v štátnych bytoch a tiež sociálnymi zľavami z nájomného. Nasledovalo zvýšenie čistého nájomného v štátnych bytoch o 100%. Vyhláškou ministerstva financií č. 176/1993 Sb., o nájemnom z bytu a úhrade za plnění poskytované s užívaním bytu, bola stanovená maximálna výška nájomného a cena za služby poskytované spolu s nájomom. V dokumente boli uvedené byty, na ktoré sa regulácia nevzťahuje. Vyhláške podliehalo zhruba 90 % nájomných bytov. Zlom nastal pri vydaní novely v roku 1995, ktorá určovala dlhodobé pravidlo pre postupné zvyšovanie nájomného, ktoré malo platiť až do roku 2000. Vyhláška navyše umožňovala toto pravidlo využívať len čiastočne alebo vôbec, preto sa výška nájmu začala líšiť v závislosti na veľkosti obce.

V nasledujúcich rokoch boli vydané ďalšie vyhlášky a novely, upravujúce postupný rast nájomného až do roku 2000. V tomto roku bol podaný návrh k Ústavnému súdu na zrušenie vyhlášky ministerstva financií č. 176/1993, ktorý obsahoval výpis porušení zákonov a Listiny základných ľudských práv a slobôd právnymi normami regulácie nájomného. Ústavný súd zrušil vyhlášku a v zdôvodnení uviedol, že doterajší spôsob regulácie znemožňuje pokrytie oprávnených nákladov na údržbu majetku, nie to ešte pre jeho regeneráciu.<sup>42</sup>

Roku 2006 začína postupná **deregulácia** prijatím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostrannom zvyšovaní nájemného z bytu, teda o postupnej deregulácii. Tento zákon dával prenajímateľom možnosť každý rok zvýšiť nájomné, pokiaľ sa nedohodli inak, a to až do roku 2010 vždy s platnosťou k 1. januáru príslušného roku.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2006, ISBN 80-869-2903-5.

<sup>43</sup> Článek: O regulaci a deregulaci nájemného. *finance.cz* [online]. 2010 [cit. 2016-02-11]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/271151-o-regulaci-a-deregulaci-najemneho/>

K úplnému ukončeniu regulácie došlo až k 31. 12. 2012. Od 1. 1. 2011 bola zahájená 1. etapa deregulácie na väčšine územia ČR a začalo platiť tzv. zmluvné nájomné. K zahájeniu 2. etapy došlo k 1. 1. 2013 a týkala sa Prahy a krajských miest mimo Ostravu, Ústí nad Labem a miest stredočeského kraja nad 9 999 obyvateľov. To znamená, že od tohto obdobia nie je možné jednostranné zvyšovanie nájomného, ale je potrebné, aby sa nájomca a prenajímateľ na výške nájmu dohodli. Platí zmluvné nájomné, pokiaľ sa však strany nedohodnú, platí nájomné tržné, t.j. nájomné, ktoré je v danej lokalite obvyklé.<sup>44</sup>

Jedným z nástrojov ako nasmerovať dohodu medzi nájomcom a prenajímateľom boli **cenové mapy nájomného**. Boli vytvorené Ministerstvom pro místní rozvoj po skončení deregulácie nájomného. Cenové mapy mali informovať a uľahčovať orientáciu vo výške obvyklého nájomného bytov. Pre každú obec alebo cenovú oblasť bol v mape nájomného uvedený odhad súdneho znalca výšky obvyklého nájomného pre najbežnejší typ nájomného bytu. Tieto mapy neinformovali o nájomnom konkrétneho bytu, a preto nemohli byť právne záväzné.<sup>45</sup>

V roku 2014 sa však Ministerstvo pro místní rozvoj rozhodlo pre zrušenie cenových máp nájomného a ďalej je neaktualizovalo. Pokiaľ sa teda prenajímateľ a nájomca nedohodnú na výške nájomného, zostávajú dve možnosti ako stanoviť výšku nájomného v danej lokalite. Podľa znaleckého posudku alebo podľa nájomného v bytoch s podobnými parametrami, v rovnakej kvalite a lokalite.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Článek: Konec regulace nájemného bytů. *epravo.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-02-11].

Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html/>

<sup>45</sup> Článek: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Mapy nájemného mají nové aktuální údaje. *mmr.cz* [online]. 2012 [cit. 2016-02-11]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2012/Mapy-najemneho-maji-nove-aktualni-udaje/>

<sup>46</sup> Článek: Konec cenových map. *realitní komora.cz* [online]. 2014 [cit. 2016-02-11].

Dostupné z: [http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Konec-cenovych-map\\_288/](http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Konec-cenovych-map_288/)

### **3 SÚČASNÁ BYTOVÁ POLITIKA V ČESKEJ A SLOVENSKEJ REPUBLIKE**

Princíp a cieľ bytovej politiky štátu spočíva vo vytváraní vhodného právneho, inštitucionálneho a fiškálneho prostredia pre aktivity všetkých aktérov na trhu s bytmi. Štát by nemal prekážať ekonomickému fungovaniu na trhu s bytmi, zároveň však musí urobiť podporné kroky zacielené na tie skupiny domácnosti, ktoré sa sami o svoje bývanie postarať nemôžu. Koncepcia bytovej politiky schválená vládou predstavuje pre jednotlivé rezorty strategický dokument, v ktorom sú stanovené základné smery vývoja i konkrétne ciele v oblasti bývania.

#### **3.1 CIELE BYTOVEJ POLITIKY**

- fungovanie trhu s bytmi vrátane odpovedajúcej právnej úpravy pre vlastnícke, nájomné i družstevné bývanie a vrátane vymáhateľnosti práva; súčasťou tohto cieľa je i odstránenie cenových a právnych deformácií v segmentu nájomného bývania,
- zvyšovanie finančnej dostupnosti bývania pre domácnosti, vrátane sociálnych dávok v oblasti bývania kompenzujúcich celkové výdaje na bývanie domácností s nižšími príjmami,
- zvyšovanie ponuky bývania, a to i prostredníctvom podpory novej výstavby, vrátane výstavby bytov so sociálnym určením,
- zvyšovanie kvality bývania, vrátane podpory vlastníkov pri správe, údržbe, opravách a modernizácií ich bytového fondu,
- priebežné monitorovanie trhu s bytmi i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podporných nástrojov a ich korekcia,
- aplikácia nediskriminačných pravidiel spoločného trhu Európskej únie vrátane podmienok hospodárskej súťaže a zlučiteľnosti verejných podpôr s komunitárnym právom.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Článok: Bytová politika. *mmr.cz* [online]. 2012 [cit. 2016-02-26]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/>

### 3.2 PÔSOBNOSŤ V OBLASTI BYTOVEJ POLITIKY

- *Ministrstvo pro místní rozvoj* je ústredným orgánom štátnej správy v ČR vo veciach politiky bývania, rozvoja domového a bytového fondu a pre veci nájmu bytov a nebytových priestorov. Koordinuje činnosti ministerstiev a ich ústredných orgánov štátnej správy pri zabezpečovaní politiky bývania vrátane koordinácie financovania týchto činností.
- *Státní fond rozvoje bydlení* je právnickou osobou v pôsobnosti Ministerstva pro místní rozvoj, ktorá je zriadená za účelom poskytovania podpory bývania v súlade s vládou schválenou koncepciou bytovej politiky.
- *Ministerstvo financí* (stavebné sporenie a daňové úľavy)
- *Ministerstvo životního prostředí* (Zelená úsporám)
- *Ministerstvo práce a sociálních věcí* (príspevok na bývanie v rámci štátnej podpory a doplatok na bývanie v rámci pomoci v hmotnej núdzi)
- *Ministerstvo vnitra* (zabezpečenie integrácie azylantov)<sup>48</sup>

### 3.3 SITUÁCIA V OBLASTI BYTOVÉHO FONDU V ČR

Podľa výsledkov Sčítania ľuďí, domov a bytov v roku 2011 zahrňoval bytový fond ČR celkom 4 756 572 bytov, z toho bolo 4 104 635 obývaných bytov, z nich 43,7 % v rodinných domoch a 55 % v bytových domoch. Z obývaných bytov bolo 55,9 % (2 294 250) užívaných ich vlastníkmi, 22,4 % (920 405) užívali nájomníci. Byty družstevné užívané domácnosťami členov družstiev, predstavovali 9,4 % z obývaných bytov v ČR. Ďalších 3,4 % obývaných bytov bolo užívaných napr. blízkymi osobami vlastníkov (tzv. iné bezplatné užívanie bytov). Celkom 651 937 bolo k dátumu posledného sčítania neobývaných bytov. Medzi neobývanými bytmi prevažujú byty v rodinných domoch (461 007) nad bytmi v bytových domoch (176 641). Viac než štvrtina neobývaných bytov je využívaná k rekreácii.

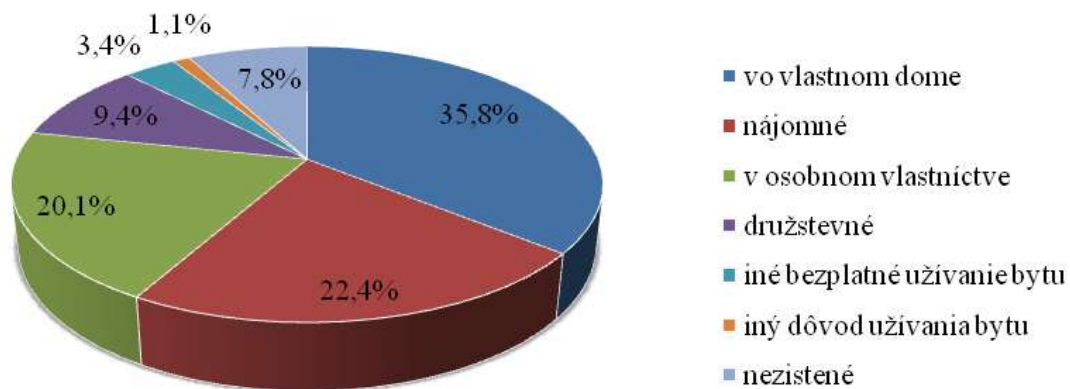
---

<sup>48</sup> Publikace: Koncepce bydlení ČR do roku 2020. *mmr.cz* [online]. 2011 [cit. 2016-02-26]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepcebydleni-CR-do-roku-2020.pdf?ext=.pdf>

Priemerný vek obývaných bytových domov v ČR bol 52 rokov a rodinných domov 49 rokov. Priemerný vek obývaných bytov k dátumu sčítania bol 46,5 roku. V porovnaní s ostatnými krajinami EU má ČR skôr starší bytový fond. Priemerná obytná plocha na 1 obývaný byt v ČR bola 65,3 m<sup>2</sup>, z toho v bytových domoch 52,6 m<sup>2</sup> a v rodinných domoch 80,9 m<sup>2</sup>. V európskom porovnaní patrí ČR ku krajinám skôr s menšími plochami bytov.

Významné zmeny od sčítania v roku 2011 prebiehali v štruktúre vlastníctva domového fondu, v štruktúre vlastníctva bytového fondu i v štruktúre bytov podľa dôvodu užívania. Tieto zmeny priamo súvisia s predajom obecných bytov do súkromného vlastníctva a prevody družstevných bytov do vlastníctva jednotlivých členov. Znížil sa tiež počet nájomných bytov i družstevných bytov užívaných členmi družstiev.

Ďalej sa zvýšila technická vybavenosť bytov. Viac než 3,5 mil. bytov (87,3 %) bolo s centrálnym kúrením i úplným príslušenstvom. Len 0,3 % obývaných bytov bolo bez vodovodu, len 0,9 % obývaných bytov bolo bez vlastnej či spoločnej kúpeľne v byte alebo mimo byt a len 1,2 % obývaných bytov bolo bez vlastného či spoločného splachovacieho záchodu v byte alebo mimo byt. Na kanalizačnú prípojku bolo napojených takmer 80 % obývaných bytov.<sup>49</sup>



Graf č. 1 - Obývané byty podľa právneho dôvodu užívania bytu v ČR celkom  
(zdroj: vlastné spracovanie podľa údajov Českého statistického úřadu)

<sup>49</sup> Publikace: Vybrané údaje o bydlení 2014. *mmr.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-02-26]. ISBN 978-80-7538-005-0. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/b4e26fba-aa83-42b2-a6f3-6f68581d4315/Vybrane-udaje-o-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf>



### 3.4 SITUÁCIA V OBLASTI BYTOVÉHO FONDU V SR

Na základe údajov zo Sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 mala SR 5 397 036 obyvateľov a celkom 1 994 897 bytov, z toho 1 776 698 bolo obývaných, čo z celkového počtu bytov predstavuje podiel 89,1 %. V porovnaní so Sčítaním obyvateľov, domov a bytov v roku 2001, kedy bolo v SR celkovo 1 884 846 bytov, to predstavuje nárast o 110 051 bytov. Najväčším fondom obývaných bytov disponuje Bratislavský kraj s počtom 264 629 bytov, najmenším Trnavský kraj s počtom 184 059 bytov. Najviac neobývaných bytov (34 175) sa nachádza v Banskobystrickom kraji, najmenej (14 202) v Bratislavskom kraji.

Z pohľadu vlastníckej štruktúry sa dominantný počet bytov, až 90,5 % obývaných bytov, nachádza vo vlastníctve súkromných osôb. Podiel bytov v nájomnom režime predstavuje len necelých 6 %, pričom vo vlastníctve verejného sektora (mestá a obce) sa nachádzajú 3 % bytov a podľa odborných odhadov sú ďalšie 3 % bytov vo vlastníctve súkromných osôb prenajímané na voľnom trhu. Zvyšný podiel bytov reprezentujúci cca 3,5 % bytov je vo vlastníctve družstiev.

Súčasný vývoj v slovenskej ekonomike a vysoká miera nezamestnanosti sú príčinou toho, že hlavne mladí odkladajú veľké investície, akou je kúpa bytu, na neskôr. Bývanie patrí k základnej ľudskej potrebe a hlavne „bývanie vo vlastnom“ je na Slovensku stále preferované aj napriek skutočnosti, že sa kupujúci veľakrát zadlžia na 20 až 30 rokov. Viac ako 90 % bytov je v súkromnom vlastníctve, čo predstavuje jeden z najvyšších podielov v celej EÚ. Vlastnícke bývanie je z dlhodobého hľadiska najviac preferované, čo je spôsobené aj nedostatočnou ponukou cenovo dostupných nájomných bytov. Pri analyzovaní vlastníckeho bývania je potrebné vziať do úvahy aj zloženie bytového fondu, kde takmer 50 % bytov je v rodinných domoch a zvyšná časť bytov je v bytových domoch.

Od roku 1992 dochádza v SR k cielenej obnove bytového fondu staršieho ako 20 rokov, najmä jeho zatepľovaním a odstraňovaním systémových nedostatkov. Podľa údajov zo Stratégie obnovy fondu bytových a nebytových budov bola do konca roka 2013 na Slovensku obnovená (aspoň čiastočne) viac ako polovica bytových domov.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Publikace: Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020. *telecom.gov.sk* [online]. 2015 [cit. 2016-02-26]. Dostupné z: <http://www.telecom.gov.sk/index/index.php?ids=81554>

## 4 FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE VÝŠKU NÁJOMNÉHO

V dnešnej dobe sa zvyšujú nároky na kvalitu, úroveň a vybavenie poskytovaného bývania. Faktorov, ktoré určujú atraktivitu a vhodnosť pre konkrétneho užívateľa, je mnoho. Pri uzatváraní nájmu prikladá budúci nájomník väčší dôraz na faktory, ktoré sú pre neho dôležité v daný okamžik, pretože vie, že má možnosť sa kedykoľvek opäť presťahovať. Pokiaľ sa však jedná o kúpu bytu, je nutné zhodnotiť väčšie množstvo faktorov. Byt musí spĺňať nároky na užívanie i postupom času, prípadne aby nestratil na hodnote a aby ho i po rokoch dokázal vlastník výhodne predať.

Ponuky prenájmov sa líšia a môžeme ich rozdeliť podľa rôznych cieľových skupín:

- prenájom bytov pre rodiny - rodiny s deťmi vyhľadávajú pokojnejšie lokality s dostatočnou občianskou vybavenosťou. Preferujú byty s dispozíciou 3+kk a väčšie.
- prenájom bytov pre „singles“ – byty pre mladých ľudí vo veku 25 až 40 rokov, ktorí si volia bývanie osamote. Hľadajú byty malometrážne 1+kk, 1+1 v blízkosti centra alebo sídla ich firmy.
- prenájom bytov pre študentov – byty s nepriechodnými izbami v blízkosti vysokých škôl či centra mesta, najčastejšie žiadané dispozície 2+1 a väčšie. Náklady na bývanie sú rozpočítavané na jednu osobu a často sú nižšie ako ponúkajú vysokoškolské koleje. Na rozdiel od kolejí majú študenti v byte viac súkromia a väčšiu voľnosť.
- prenájom bytov pre pracujúcich – byty s nepriechodnými izbami pre mimomestských pracujúcich, ktorí dochádzajú do mesta na dlhšiu dobu za prácou. Lokalita sa odvíja od miesta pracoviska. Preferujú kompletne zariadené byty.
- prenájom bytov pre cudzincov – obdobné požiadavky ako na byty pre pracujúcich, špecifické pre túto skupinu ľudí je obmedzená doba prenájmu a to po dĺžku pobytu cudzinca na našom území.
- prenájom izby – cieľovou skupinou sú študenti či pracujúci, ktorí nemajú požiadavku samostatného bývania. Ponúkané izby sú spravidla vo väčších bytoch, čo so sebou nesie neistotu súžitia s ostatnými spolubývajúcimi.

Každá z vymenovaných skupín predstavuje odlišné špecifiká z pohľadu lokality, vybavenosti, ceny, kvality, atd. Každý človek vníma tieto faktory inak. To čo je dôležité pre jedného, nemusí byť podstatné pre niekoho ďalšieho. Napríklad ľudia s väčšími mesačnými príjmami majú iné kritéria pri výbere svojho bytu než tí, ktorí sú na podpore alebo poberajú minimálnu mzdu. Prvá skupina preferuje byty s väčšou podlahovou plochou, s väčším počtom miestností v lokalitách s dobrou občianskou vybavenosťou, zeleňou a pokojným okolím. Naopak pre ľudí s nižším príjmom býva veľakrát rozhodujúca cena. Ďalšou špecifickou skupinou je handicapované obyvateľstvo, pre ktoré je za najdôležitejší faktor považovaná bezbariérovosť objektu.

### ***Poloha a lokalita***

Poloha a lokalita je jeden z najdôležitejších faktorov, ktorý ovplyvňuje výšku nájmu. Podstatnú úlohu zohráva obec, v ktorej sa nehnuteľná vec nachádza, jej poloha a veľkosť. Je veľký rozdiel v cenách u takmer totožných bytov (čo sa týka dispozície, veľkosti a technického stavu) priamo v centre väčšieho mesta alebo na okraji menšej obce.

Ďalší rozdiel môžeme zaznamenať u bytov v centre veľkého mesta, kde je dobrá občianska vybavenosť a dopravné podmienky, a u bytov v jeho okrajových častiach, kde je nedostupné dopravné napojenie na hromadnú dopravu a cesta za občianskou vybavenosťou trvá podstatne dlhšie. Opäť tu platí predovšetkým to, že faktor polohy a lokality môže byť vnímaný celkom individuálne. Niektorí preferujú byť situovaní na okraji mesta blízko k prírode, iní naopak tiahnu k mestskému životu v centre.

### ***Dispozícia a plocha bytu***

V tomto prípade je zásadná cieľová skupina, či byt hľadajú rodiny s deťmi, mladí ľudia bez detí, študenti alebo starší ľudia žijúci sami.

Ako bolo spomínané rodiny s deťmi väčšinou preferujú byty s väčšou podlahovou plochou a s dispozíciami, kedy každé dieťa môže mať ideálne svoju izbu popr. spoločnú, rodičia spálňu a kde sa nachádza samostatná obývačka.

Zvláštnou skupinou sú študenti, ktorí veľakrát chcú žiť vo väčších skupinách priateľov, ale zároveň nechcú prísť o vlastné súkromie. Hľadajú byty zväčša o menších plochách, avšak s väčším množstvom obytných miestností. Sú i takí, ktorí pred súkromím uprednostňujú nižšiu cenu za prenájom, takže sú ochotní bývať v jednej izbe vo väčšom počte.

Mladší ľudia preferujú byty s menšou dispozíciou, napríklad i 1+kk či 1+1, kedy práve tú jednu obytnú miestnosť využívajú ako spoločný priestor, tak i spálňu.

Podobne sú na tom starší ľudia, ktorí žijú sami. Pokiaľ si hľadajú nový byt k prenájmu, uprednostňujú už skôr byty s menšou plochou a menších dispozíciách, ktoré sú jednoduchšie na údržbu.

### ***Podlažie***

Ďalším kritériom, podľa ktorého sa rozhodovať je umiestnenie bytu v dome. Pokiaľ sa jedná o byt, ktorý je umiestnený v 1. NP, je tu väčšie riziko vlámania, väčšia hlučnosť z ulice, možná vlhkosť, zima a v prípade hustej zástavby i nedostatok denného svetla.

Naopak byty mezonetové a podkrovné prinášajú riziko, že do nich môže zatekať a môžu byť vystavené silnému vetru. Veľký problém tiež nastáva, pokiaľ sa jedná o byt vo vyššom podlaží ak dom nemá výťah.

### ***Zariadenie***

Byty môžu byť k nájmu ponúkané ako zariadené, čiastočne zariadené alebo nezariadené. Záleží na jednotlivcovi, či si chce byt zariadiť podľa seba alebo zháňa byt, ktorý už je zariadený.

### ***Výťah***

Prítomnosť výťahu býva zásadným rozhodovacím kritériom predovšetkým u ľudí s obmedzenou schopnosťou pohybu. Medzi ne zaraďujeme nielen ľudí telesne handicapovaných, ale tiež starších občanov, maminky s kočíkmi či deti. Títo ľudia majú problém sa dostať do vyšších poschodí po schodoch.

### ***Balkón, lodžia, terasa***

Balkón, lodžia či terasa býva pre záujemcov o prenájom bytu často vnímaný ako nadštandard. Prítomnosť balkónu často nebýva pre potenciálnych nájomníkov podstatná, ale pokiaľ je súčasťou bytu, je vnímaný ako významné plus.

### ***Pivnica, kója***

Pivnica či kója je vyžadovaná predovšetkým ľuďmi, ktorí potrebujú uskladniť objemnejšie predmety, bicykle, lyže, pracovné náradie alebo niektoré potraviny. Pivnica býva zásadná, pokiaľ u menších bytov nie je dostatok úložných priestorov.

### ***Technický stav***

Podľa technického stavu môžeme byty rozdeliť na:

- byty vo výbornom technickom stave - byty v novostavbách alebo po kompletnej rekonštrukcii

- byty v dobrom technickom stave - v udržovanom stave
- byty v zhoršenom technickom stave - zanedbávaná údržba, vyžadujú rekonštrukciu alebo zásadné opravy

U bytov vo veľmi dobrom technickom stave sa predpokladá, že v krátkom časovom horizonte nebudú vyžadované žiadne rekonštrukcie. Byty pred rekonštrukciou by mali byť prenajímané za menšiu čiastku než byty po rekonštrukcii. Na to sa dá najlepšie poukázať u pôvodných panelových bytov s umakartovým jadrom v porovnaní s novo zrekonštruovanými bytami s jadrom murovaným. Dopyt po prenájme bytov v zhoršenom technickom stave býva v prípadoch, kedy ľudia preferujú nízke ceny, môže to však priniesť viac starostí ako úžitku.

### ***Typ konštrukcie***

Ďalším kritériom môže byť z akého materiálu je dom postavený, či sa jedná o tehlový dom alebo dom panelový. Ľudia preferujú domy tehlové, tie sa prevažne nachádzajú v staršej zástavbe v centre mesta. Výstavba panelových domov prebiehala prevažne v 60. rokoch 20. storočia, kedy bol veľký dopyt po bytoch a výstavba týchto bytových domov bola pomerne rýchla, avšak v porovnaní s murovanými domami menej kvalitná. Ďalšou nevýhodou panelových sídlisk v súčasnosti považujeme vysokú hustotu zaľudnenia, z čoho vyplývajú i iné slabé stránky ako napr. parkovanie.

### ***Dopravná obslužnosť***

Tento faktor môžeme vnímať napríklad ako blízkosť a počet zastávok hromadnej dopravy. To je dôležité u menších obcí či okolitej mestskej zástavby, kde sa nenachádza takmer žiadna občianska vybavenosť, teda sa predpokladá, že za ňou ľudia budú musieť dochádzať. U väčších miest ide o mestskú hromadnú dopravu – električky, autobusy a trolejbusy.

### ***Dostupnosť služieb***

Záleží predovšetkým na jednotlivcovi, o čo má záujem a aké služby bude chcieť využívať. Pre mladších ľudí, žijúcich aktívnejší život, sú vhodnejšie centrá miest, kde nájdú služby viacerých odvetví. Pre rodiny s deťmi naopak okrajové časti, kde je podstatná základná občianska vybavenosť.

### ***Parkovanie***

Dnes má zväčša každá rodina auto, niektorá i dve a preto býva parkovacích miest nedostatok. Toto spôsobuje preplnené parkoviská a problémy s parkovaním. Možnosť parkovania teda býva dôležitým faktorom a môže sa premietnuť vo výške nájomného. Garáže väčšinou priamo u bytových domov nie sú samozrejmosťou, taktiež zaparkovať v samotnom centre mesta je skoro nemožné. U novostavieb sa postupom času možnosť prenájmu samostatného parkovacieho miesta považuje za samozrejmosť.

### ***Výhľad a orientácia k svetovým stranám***

Orientácia bytu či domu na svetové strany nám zaisťuje príjemné prostredie k bývaniu. Všeobecne je príjemnejší byt orientovaný na slnečnú (južnú alebo západnú) stranu. Miestnosti, ktoré sú orientované na sever, prípadne na východ totiž môžu pôsobiť pomerne depresívne a môže sa v nich vytvárať vplyvom zvýšenej vlhkosti plesneň.

Čo sa týka výhľadu, výhodu majú byty, ktoré majú výhľad do zelene či na mestské dominanty.

### ***Hluk***

Faktor hluku je braný do úvahy v prípade, že sa jedná o lokalitu s vyššou hlučnosťou. V opačnom prípade totiž ľudia pokoj považujú za samozrejmosť. S vysokou hlučnosťou sa stretávajú napríklad byty blízko frekventovaných ulíc v centre, vlakových tratí, dopravných uzlov, nočných klubov atd. Čo sa týka hluku medzi bytovými jednotkami, ten sa najčastejšie vyskytuje u panelových domov.

### ***Energetická náročnosť a prevádzkové náklady***

Tento faktor sa odvíja od zateplenia fasády, nových okien a dverí. Čím viac je byt zabezpečený proti úniku tepla, tým menšie by mali byť prevádzkové náklady. Ďalšie náklady spočívajú v platbách do fondu oprav, elektrina či upratovanie spoločných priestorov atd'.

## 5 POSTUP PRIESKUMU TRHU

Pre porovnanie nájmu v rámci diplomovej práce boli vybrané mestá Brno a Bratislava, kde následne v oboch mestách boli vyčlenené lokality v rámci 2 oblastí:

- I. oblasť - historický stred mesta, centrálné mestské časti
- II. oblasť - sídliska, okrajové mestské časti

Prieskum porovnávaných oblastí sa opiera o určenie základného dispozičného členenia bytov do troch kategórií vyplývajúcich z podlahovej plochy a dispozície:

- I. kategória - byty od 25 m<sup>2</sup> do 40 m<sup>2</sup> s dispozíciou 1+kk a 1+1
- II. kategória - byty od 35 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup> s dispozíciou 2+kk a 2+1
- III. kategória - byty od 55 m<sup>2</sup> do 90 m<sup>2</sup> s dispozíciou 3+kk a 3+1

Ohraničenie podlahovou plochou je opodstatnené z toho dôvodu, že v ponuke môžeme nájsť byty napríklad s dispozíciou 2+kk, ktoré majú plochu 40 m<sup>2</sup>, ale aj 90 m<sup>2</sup>. Preto byty s atypickým usporiadaním v podobe open space, mezonetových či loftových bytov do databázy nie sú zahrňované.

V rámci prieskumu trhu a zberu potrebných údajov uvedených vo vzorkách v databáze bytov je dôležité ujasniť si význam pojmov ako "Plocha", ktorá označuje tzv. započítateľnú plochu, pri ktorej sa do súčtu celkovej plochy bytu časti ako balkón, lodžia, pivnica atď. započítavajú svojou plochou len z polovice. Takže:

- Započítateľná plocha = čistá podlahová plocha bytu +  
(balkón popr. lodžia či terasa x 0,5) +  
(pivnica popr. pivničná kója x 0,5)

Ďalším údajom je "Cena", ktorá označuje výšku tzv. čistého nájomného za mesiac. Čisté nájomné je bez služieb, tj. bez poplatkov za vodu, plyn, fond opráv atď.

Pre jednotlivé oblasti v každej kategórii je uvedených po 12 vzoriek bytov, t.j. 72 vzoriek bytov pre Brno a taktiež 72 vzoriek bytov pre Bratislavu. Dáta boli získavané prostredníctvom dotazníka spracovaného v oboch jazykoch v listinnej podobe, tak internetovej prostredníctvom on-line google formulára (náhľady dotazníkov sú súčasťou prílohy diplomovej práce). A taktiež pomocou realitných portálov, kde sú uverejnené ponukové ceny nájmov. Z mapových portálov boli pre doplnenie vzoriek vytvorené polohové mapky. Niektoré ceny sa upravujú nasledujúcimi koeficientmi:

- koeficient úpravy ponukovej ceny K1 - skutočne realizované nájomné je spravidla o cca 5 % nižšie v porovnaní s ponukovou cenou
- koeficient úpravy pri zariadení K2 - nájomné pri zariadenom byte je spravidla o cca 2 % vyššie ako pri byte bez zariadenia

Určenie výšky nájmu sa ďalej stanovuje podľa už spomínaného nariadenia vlády č. 453/2013 Sb. v kapitole 1.3.2. Stanovenie zrovnateľného nájomného. Podľa § 6 odst. 2 b): *„jako interval z rozdělení jednotlivých srovnatelných nájemných bez krajních hodnot, to je vyloučením jedné šestiny hodnot na spodním a jedné šestiny hodnot na horním okraji rozdělení při počtu 12 až 30“*<sup>51</sup>

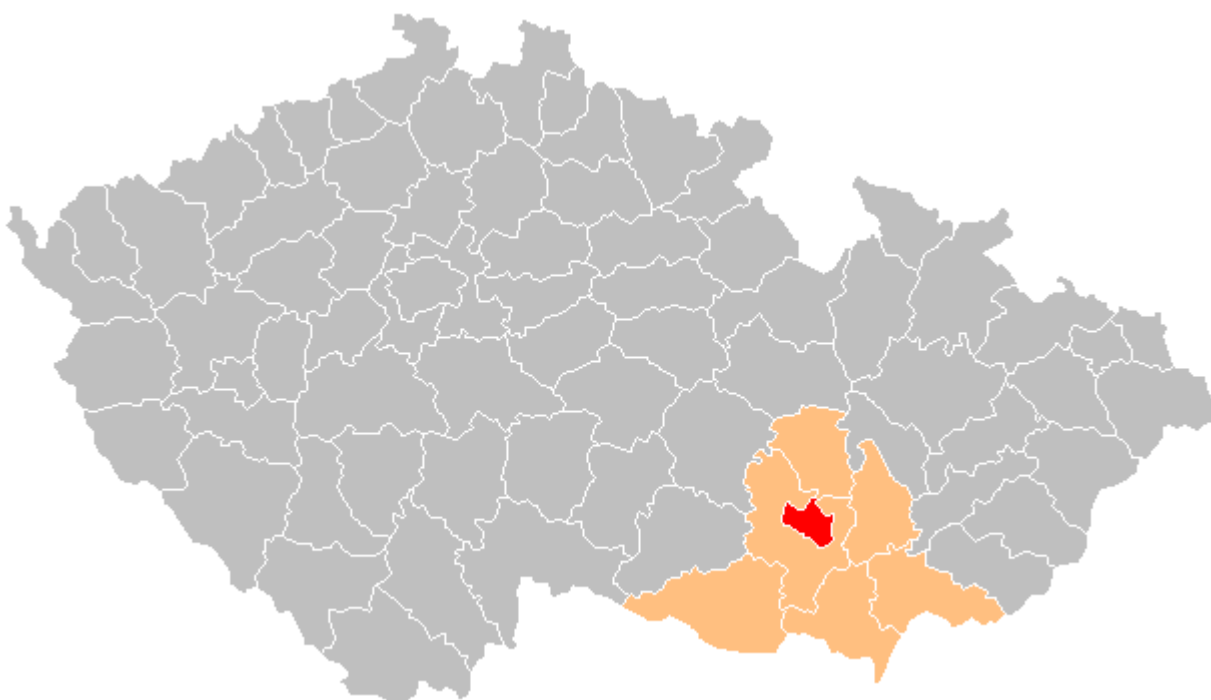
---

<sup>51</sup> § 6/2b, Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě



## 6 MESTO BRNO

Brno je počtom obyvateľov i rozlohou druhé najväčšie mesto v Českej republike, najväčšie mesto na Morave. Je sídlom Juhomoravského kraja, v ktorého centrálnej časti je samotný okres Brno-město ohraničený okresom Brno-venkov. Brno leží na sútoku riek Svratky a Svitavy. Podľa Malého lexikónu obcí má 377 440 obyvateľov. V jeho metropolitnej oblasti žije asi 600 tisíc obyvateľov a jeho regionálna sídelná aglomerácia má zhruba 800 tisíc obyvateľov.



*Obr. č. 1 - Okres Brno-město - poloha v rámci kraja a ČR*

*(zdroj: www.wikipedia.cz)*

Je označované ako študentské mesto, má 13 univerzít s 33 fakultami a ďalšie, celkovo vysoké školy navštevuje viac než 89 000 študentov.

Mesto Brno je centrom súdnej moci Českej republiky, stalo sa totiž sídlom Ústavného súdu, Najvyššieho súdu, Najvyššieho správneho súdu i Najvyššieho štátneho zastupiteľstva. Je celkovo významným administratívnym strediskom, pretože tu sídlia štátne orgány s celoštátnou pôsobnosťou a ďalšie dôležité inštitúcie. Za zmienku stojí napríklad Úrad pre ochranu hospodárskej súťaže, Verejný ochranca práv alebo Štátna poľnohospodárska

a potravinárska inšpekcia. Od roku 1777 je Brno tiež sídlom rímskokatolíckej brnianskej diecézy. V Brne je zriadené štúdio Českej televízie a Českého rozhlasu.

Z hľadiska dopravy mesto Brno leží svojou polohou na dvoch významných medzinárodných diaľniciach, diaľnica D1 Praha - Brno - Ostrava - Poľsko a diaľnica D2 Brno - Bratislava, ktoré sú súčasťou transeurópskej diaľničnej siete. Kúsok za Brnom začína rýchlostná cesta R52 smerom na Viedeň. Medzinárodne pretína Brno železničná trasa Balkán - Budapešť - Praha - Berlín - Škandinávia. V mestskej časti Tuřany leží medzinárodné letisko. Lodná doprava je prevádzkovaná na Brnianskej priehrade. Mestskú hromadnú dopravu tvorí rozsiahly systém pozostávajúci z 11 liniek električiek, 13 liniek trolejbusov, 41 denných a 11 nočných liniek mestských autobusov, táto sieť je zapojená do Integrovaného dopravného systému Juhomoravského kraja.

Od roku 1928 sa na výstavisku v Brne konajú medzinárodné výstavy a veľtrhy. Preslávilo sa tiež motoristickými závodmi konanými na Masarykovom okruhu. Brno taktiež každoročne od roku 1998 hostí medzinárodnú prehliadku ohňostrojov Ignis Brunensis.

K najvýznamnejším dominantám mesta patrí hrad Špilberk a katedrála svätého Petra a Pavla na Petrove, utvárajúce charakteristickú panorámu mesta Brna. Druhým dochovaným hradom je Veverí týčiaci sa nad Brnianskou priehradou. Ďalšou významnou pamiatkou je funkcionalistická Vila Tugendhat, ktorá je zapísaná do zoznamu Svetového dedičstva UNESCO. Historické mestské jadro bolo vyhlásené za mestskú pamiatkovú rezerváciu.

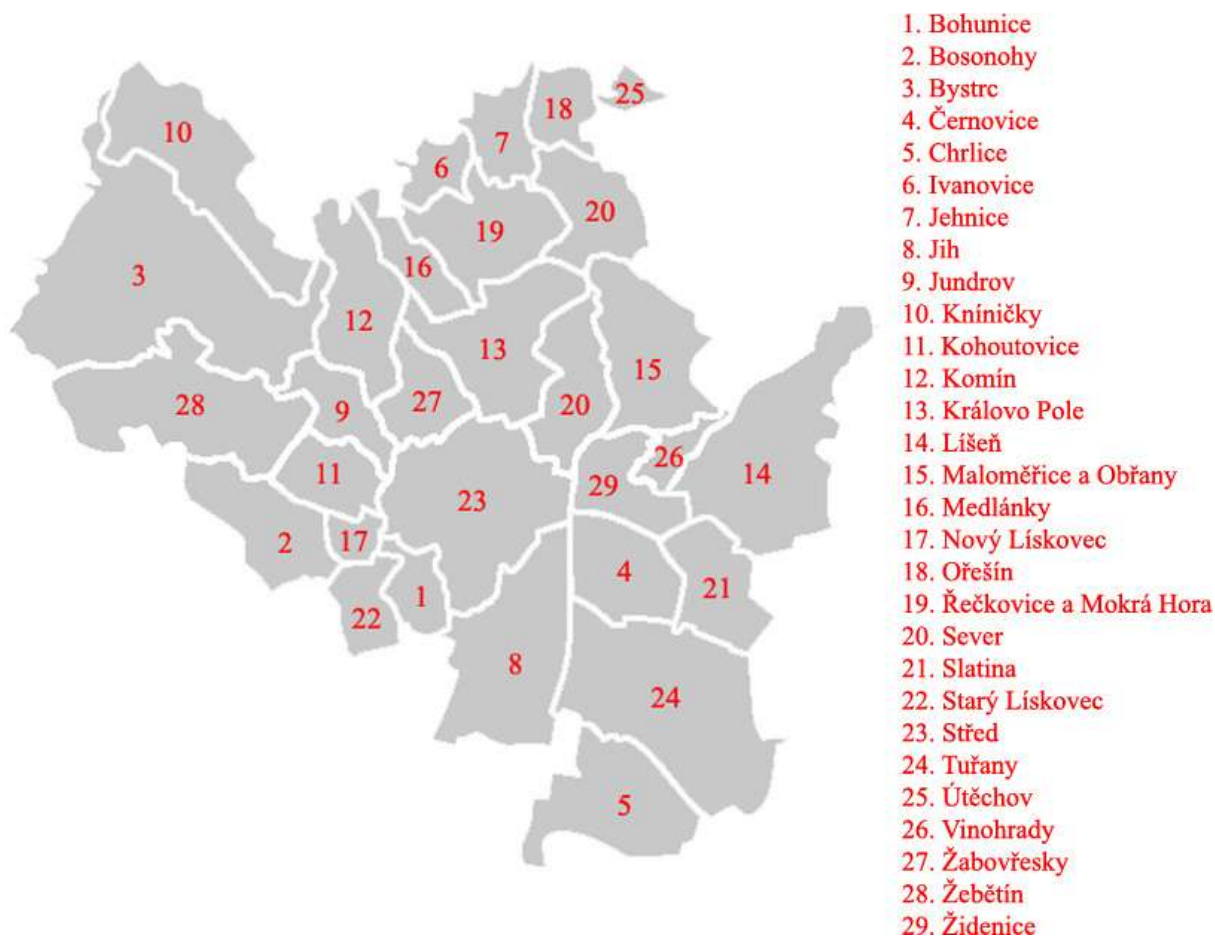


Obr. č. 2 - Vývoj osídlenia mesta Brna

(zdroj: [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz))

Rozloha mesta sa na súčasný stav zväčšovala postupným pripojovaním predmestských obcí. V roku 1919 vzniklo tzv. Veľké Brno pripojením 23 predmestských obcí, v roku 1944 bola k Brnu pripojená Líšeň, v roku 1960 Bystrc a v rokoch 1961 až 1980 bolo pripojených ďalších 11 obcí. Mestské časti v dnešnej podobe vznikli v 1990.

V rámci územného a správneho členenia je štatutárne mesto Brno rozdelené na 29 mestských častí. V čele mesta stojí primátor a zastupiteľstvo. Ďalším orgánom je snem starostov, ktorého členovia sú starostovia jednotlivých mestských častí.



Obr. č. 3 - Mapa mestských častí mesta Brna  
(zdroj: vlastné spracovanie podľa podkladu z [www.brno.cz](http://www.brno.cz))

## 6.1 VYBRANÉ LOKALITY PRE I. a II. OBLASŤ

V rámci mesta Brna boli vyčlenené nasledujúce oblasti:

- I. oblasť - historický stred mesta, centrálné mestské časti
- II. oblasť - sídliská, okrajové mestské časti

Pre I. oblasť bola vybraná centrálna mestská časť Brno-střed, ktorá tvorí historický stred mesta Brna a do II. oblasti boli vybrané 2 okrajové mestské časti Bystrc a Líšeň. Nasledujúca časť popisuje základné informácie a charakteristiku vybraných lokalít.

## 6.2 BRNO - STŘED (I. OBLASTĚ)

Mestská část Brno-střed ako už jej názov napovedá, zaberá centrálny priestor štatutárneho mesta Brna. Rozkladá sa po oboch brehoch rieky Svratky západne od rieky Svitavy. Má rozlohu 1503 ha a svojím územím sa do určitej miery kryje s územím mesta Brna v rokoch 1850-1919. Mestská časť zahrňuje celé katastrálne územie Město Brno, Staré Brno, Štýřice, Veveří, Stránice a časti katastrálnych území Černá Pole, Pisárky, Trnitá a Zábřovice. K dátumu posledného sčítania (26. 3. 2011) mala 64 318 obyvateľov.



*Obr. č. 4 - Mestská část Brno-střed*

*(zdroj: [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz))*

Brno-střed je prirodzeným turistickým, kultúrnym, vzdelanostným a obchodným centrom juhomoravskej metropoly. Nachádza sa tu väčšina významných pamiatok, mnoho škôl, dopravný uzol v podobe hlavnej vlakovkej i autobusovej stanice Zvonařka alebo autobusovej stanice Grand, niekoľkých nákupných centier napr. Vaňkovka, veľtržný areál, divadlá, múzeá, množstvo reštaurácií či klubov.

V centre je stále väčší problém v oblasti dopravy a parkovania. Premávka je každým rokom hustejšia, parkovacích miest je menej a kolóny sú dlhšie. Mesto sa snaží túto problematiku riešiť budovaním nových záchytných parkovísk či výstavbou parkovacích



domov. Prevláda hustá zástavba, predovšetkým tehlové domy. Nachádzajú sa tu však aj moderné výškové budovy.

Napriek tomu, že sa jedná o veľmi zastavané územie, môžeme tu nájsť i dva najväčšie parky Brna: Lužánky a Kraviu horu. Ľudia sem dochádzajú nie len za rekreáciou, ale tiež za športovými aktivitami. Hlavnými historickými dominantami sú hrad Špilberk a katedrála svätého Petra a Pavla.



Obr. č. 5 - Zaujímavosti Brno-střed:

*Hrad Špilberk, Katedrála svätého Petra a Pavla, Červený kostel, Ulice s kostelom Nalezení svätého Kříže na Kapucínském náměstí, Bazilika Nanebevzetí Panny Marie, Mahenovo divadlo, Náměstí Svobody, Obelisk v Denisových sadech oslavující vítězství nad Napoleonem, Moravská zemská sněmovna, Kostel svätého Jakuba, Brněnský drak a kolo, Kašna Parnas na Zelném trhu (zdroj: www.wikipedia.cz)*

### 6.3 BRNO - BYSTRC (II. OBLASŤ)

Mestská časť Brno – Bystrc sa nachádza na severozápadnom okraji mesta Brna. Ku dňu posledného sčítania ľuďí (26.3.2011) mala 24 218 obyvateľov a svojou rozlohou 2 724 ha patrí k najväčším mestským častiam Brna.



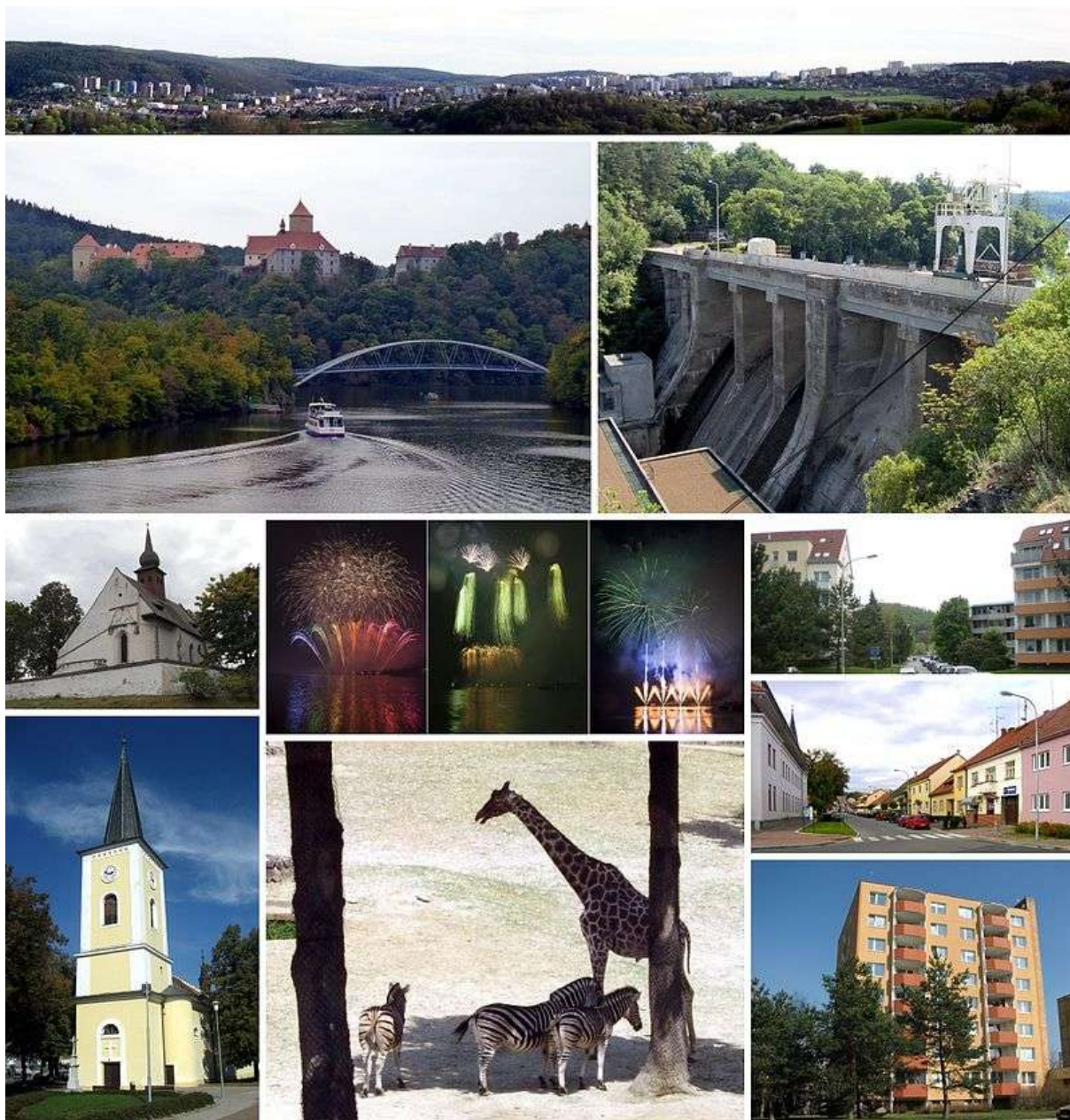
*Obr. č. 6 - Mestská časť Brno-Bystrc  
(zdroj: www.wikipedia.cz)*

Ide o atraktívnu lokalitu a to nie len pre pokojné bývanie, ale hlavne pre voľno-časové aktivity. Rekreačná oblasť nám ponúka Brniansku priehradu, zoológickú záhradu, hrad Veverí a pod. Bystrc je jedným z najväčších sídlisk a jednou z najvýznamnejších mestských častí Brna. Na hladine bystrckej časti Brnianskej priehrady sa každoročne koná niekoľkodenná medzinárodná súťažná prehliadka ohňostrojov Ignis Brunensis, ktorá priťahuje tisíce divákov.

Celá Bystrc je rozdelená do troch rôznych častí - tzv. Bystrc I so Starou Bystrcú predstavuje pôvodnú ves okolo kostola sv. Jana Křtitele a sv. Jana Evangelisty pri rieke Svratke a najstaršie panelové sídlisko, Bystrc II je novšie panelové sídlisko a v roku 2006 začala výstavba sídliska Kamechy Bystrc II/A.



Funguje tu veľmi málo spoločností a firiem, preto ide najmä o obytnú mestskú časť. Vlastná obytná zástavba je prevažne tvorená panelovými sídliskami. Kultúrny život prebieha na Odbojárskej ulici v Spoločenskom centre, kde sa konajú koncerty, výstavy, divadelné predstavenia. Existujú tu rôzne športové kluby – rugby, šach, veslovanie a iné. Doprava je pokrytá mestskou hromadnou dopravou – autobusovou, električkovou, trolejbusovou a dokonca i lodnou, ktorá začína v prístave Bystre a končí vo Veverskej Bítýške.



Obr. č. 7 - Zaujímavosti Brno - Bystre:

*Panorama, Hrad Veveří, Kaple Matky Boží, Kostel svatého Jana Křtitele a svatého Jana Evangelisty, Mezinárodní prohlídka ohňostrojů Ignis Brunensis, Zoologická zahrada, Hráz Brněnské přehrady, Zástavba Bystree (zdroj: www.wikipedia.cz)*

## 6.4 BRNO - LÍŠEŇ (II. OBLASŤ)

Mestská časť Brno-Líšeň sa nachádza na východe mesta Brna. Je tu evidovaných 130 ulíc, 3 160 adries. Líšeň sa dá rozdeliť na starú (pôvodná zástavba) a novú Líšeň (sídliisko vybudované v 80. rokoch 20. storočia). Na rozdiel od novej Líšne má stará Líšeň dodnes charakter skôr veľkej dediny či mestečka. K dátumu posledného sčítania (26. 3. 2011) mala 26 781 obyvateľov.



*Obr. č. 8 - Mestská časť Brno-Líšeň*

*(zdroj: [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz))*

V starej Líšni sa nachádza zámok Belcredi, ktorý je úzko spojený s kapličkou Panny Marie Pomocnice na mieste zvanom Kostelíček. K ďalším pamiatkám Líšne patrí kostol sv. Jiljí na námestí Karla IV.

Najvýznamnejšou líšeňskou firmou je Zetor Tractors a. s., vyrábajúci svetoznáme traktory.

V severnej časti katastru Líšne sa nachádzajú rozsiahle lesy a zasahuje sem južná časť CHKO Moravský kras. Na východnej hranici katastru sa nachádza Mariánské údolie, ktoré je často využívané ku kultúrnym účelom a rekreácií. Líšeň je so zvyšnou časťou mesta



prepojená dvoma štvorprúdovými cestami a mestskou hromadnou dopravou tvorenou autobusovými, trolejbusovými linkami a jednou električkovou, ktorá je najvyťaženejšou električkovou linkou v Brne.<sup>52</sup>



*Obr. č. 9 - Zaujímavosti Brno - Líšeň*

*Líšeňský zámek Belcredi, Panelové domy, Novostavby bytových domov ve staré Líšni, MIG-21 v Líšeňském muzeu dopravy, Mariánské údolí, Líšeňský kostel svatého Jiljí, Kaple Panny Marie Pomocnice, Socha v nové Líšni (zdroj: www.wikipedia.cz)*


---

<sup>52</sup> Článek: Brno. *Wikipedia, webová encyklopedie* [online]. 2016 [cit. 2016-05-02]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno/>

## 7 PRIESKUM TRHU V BRNE

### 7.1 I. OBLASŤ: BRNO-STŘED


#### 7.1.1 I. KATEGÓRIA: BYTY 1+KK, 1+1

<b>Byt č. 1</b>	<b>Brno - střed, Štýřice, 1+1</b>	
Ulica:	Vinohrady	
Cena:	7 500 Kč/mesiac	
Plocha:	38 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3/3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v tehlovom pavlačovom bytovom dome s možnosťou prístupu na spoločnú záhradu. K bytu náleží pivnica.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 11/2015	

<b>Byt č. 2</b>	<b>Brno - střed, Zábřovice, 1+kk</b>	
Ulica:	Příční	
Cena:	6 500 Kč/mesiac	
Plocha:	34 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5/6	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Kompletne zrekonštruovaný tehlový bytový dom s výťahom, k bytu náleží balkón i pivnica. Nevýhodou je obmedzene parkovanie.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 11/2015	

<b>Byt č. 3</b>	<b>Brno - střed, Veverčí, 1+kk</b>	
Ulica:	Botanická	
Cena:	7 500 Kč/mesiac	
Plocha:	27 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Zrekonštruovaný byt sa nachádza v tehlovom bytovom dome s výťahom. Okna sú orientované do ulice. Veľmi dobrá dostupnosť MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 11/2015	




<b>Byt č. 4</b>	<b>Brno - střed, Veverčí, 1+1</b>	
Ulica:	Kounicova	
Cena:	8 400 Kč/mesiac	
Plocha:	36 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Novo zrekonštruovaný plne vybavený byt v tehlovom dome. V suteréne práčovňa a miestnosť pre bicykle. Dostupná MHD a možnosť parkovania.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 01/2016	


<b>Byt č. 5</b>	<b>Brno - střed, Staré Brno, 1+kk</b>	
Ulica:	Křídlovická	
Cena:	11 000 Kč/mesiac	
Plocha:	30 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Novostavba tehlového bytového domu, byt vybavený novým nábytkom. K dispozícii uzatvorená veľká terasa (30m <sup>2</sup> ). Dobrá dostupnosť do centra.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.sreality.cz, 03/2016	


<b>Byt č. 6</b>	<b>Brno - střed, Veverčí, 1+kk</b>	
Ulica:	Smetanova	
Cena:	9 500 Kč/mesiac	
Plocha:	31 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Priestranný svetlý byt v tehlovom bytovom dome v pokojnej lokalite. Byt je po kompletnej rekonštrukcii, moderne vybavený. K bytu náleží pivničná kója.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 7</b>	<b>Brno - střed, Veverří, 1+kk</b>	
Ulica:	Antonínská	
Cena:	8 000 Kč/mesiac	
Plocha:	27 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Plne vybavená rekonštruovaná garsónka v tehlovom dome. K bytu patrí pivničná kója.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 8</b>	<b>Brno - střed, Štýřice, 1+kk</b>	
Ulica:	Vídeňská	
Cena:	9 000 Kč/mesiac	
Plocha:	40 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Nadštandardne zariadený byt v novostavbe tehlového bytového domu s balkónom a pivničnou kójou. Možnosť parkovania za domom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 9</b>	<b>Brno - střed, Město Brno, 1+1</b>	
Ulica:	Jakubské náměstí	
Cena:	12 500 Kč/mesiac	
Plocha:	35 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/4	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt je situovaný v tehlovom dome s výťahom. Byt je po celkovej rekonštrukcii. Orientácia bytu je do ulice. Z domu je veľmi dobrá dochádzková vzdialenosť MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 12/2015	

<b>Byt č. 10</b>	<b>Brno - střed, Veverří, 1+kk</b>	
Ulica:	Burešova	
Cena:	7 000 Kč/mesiac	
Plocha:	29 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Tehlový bytový dom neďaleko Lužánok. V byte je izba, predsieň s kuchynským kútom, komora, kúpeľňa a wc. Vhodný pre mladé páry alebo študentov.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 11</b>	<b>Brno - střed, Staré Brno, 1+kk</b>	
Ulica:	Křížová	
Cena:	9 500 Kč/mesiac	
Plocha:	30 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt je vo vyššom užívateľskom štandarde. V bytovom dome sa nachádzajú dve relaxačné zóny: spoločná terasa a spoločný dvor/záhrada. V dome je k dispozícii sušička prádla. Dobrá dostupnosť MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 01/2016	

<b>Byt č. 12</b>	<b>Brno - střed, Štýřice, 1+kk</b>	
Ulica:	Celní	
Cena:	6 000 Kč/mesiac	
Plocha:	35 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/4	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Podkrovný byt v tehlovom bytovom dome. Byt je klimatizovaný a má samostatný vchod.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	

Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (Kč/mesiac)	Požadovaná cena (Kč/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (Kč/mesiac)	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
1	1+1	38	3/3	Á	D	N	P	7 500		1,00	0,98	7 350	193,42
2	1+kk	34	5/6	Č	V	Á	B, P	6 500		1,00	0,99	6 435	189,26
3	1+kk	27	3	Á	V	Á	-	7 500		1,00	0,98	7 350	272,22
4	1+1	36	4	Á	V	Á	-	8 400		1,00	0,98	8 232	228,67
5	1+kk	30	2	Á	V	Á	T		11 000	0,95	0,98	10 241	341,37
6	1+kk	31	2	Á	V	N	P	9 500		1,00	0,98	9 310	300,32
7	1+kk	27	2	Á	V	N	P	8 000		1,00	0,98	7 840	290,37
8	1+kk	40	2	Á	V	N	B, P	9 000		1,00	0,98	8 820	220,50
9	1+1	35	1/4	Č	D	Á	-	12 500		1,00	0,99	12 375	353,57
10	1+kk	29	1	Č	D	N	-	7 000		1,00	0,99	6 930	238,97
11	1+kk	30	2	Á	V	N	T	9 500		1,00	0,98	9 310	310,33
12	1+kk	35	4/4	Á	D	N	-	6 000		1,00	0,98	5 940	169,71

Tab. č. 1 - Databáza vzoriek bytov v Brne v I. oblasti v I. kategórii 1+kk,1+1

(zdroj: vlastné spracovanie)

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
1	193,42			193,42
2	189,26	189,26		
3	272,22			272,22
4	228,67			228,67
5	341,37		341,37	
6	300,32			300,32
7	290,37			290,37
8	220,50			220,50
9	353,57		353,57	
10	238,97			238,97
11	310,33			310,33
12	169,71	169,71		

Tab. č. 2 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v I. oblasti v I. kategórii

(zdroj: vlastné spracovanie)

Nájomné z databázy vzoriek bytov 1+kk a 1+1 sa pri priemernej podlahovej ploche 32,25 m<sup>2</sup> v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí od 193,42 do 310,33 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac.

## 7.1.2 II. KATEGÓRIA: BYTY 2+KK, 2+1

<b>Byt č. 13</b>	<b>Brno - střed, Staré Brno, 2+kk</b>	
Ulica:	Hlinky	
Cena:	11 000 Kč/mesiac	
Plocha:	60 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2/5	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Zrekonštruovaný byt v tehlovom bytovom dome bez výťahu. K bytu náleží terasa orientovaná do parku a pivnica. Veľmi dobrá dostupnosť MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	

<b>Byt č. 14</b>	<b>Brno - střed, Staré Brno, 2+kk</b>	
Ulica:	Trýbova	
Cena:	12 000 Kč/mesiac	
Plocha:	50 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3/5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v tehlovom dome s výťahom, prešiel celkovou rekonštrukciou . Izby sú nepriechodné, k bytu náleží balkón a sklep.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 12/2015	

<b>Byt č. 15</b>	<b>Brno - střed, Veverčí, 2+kk</b>	
Ulica:	Bayerova	
Cena:	12 900 Kč/mesiac	
Plocha:	60 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2/3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Bytová jednotka je umiestnená v tehlovom dome bez výťahu. Byt je po celkovej rekonštrukcii. V okolí je dobrá občianska vybavenosť a dostupnosť MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	




<b>Byt č. 16</b>	<b>Brno - střed, Veverří, 2+kk</b>	
Ulica:	Lidická	
Cena:	13 000 Kč/mesiac	
Plocha:	55 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	6	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt je situovaný v tehlovom dome neďaleko parku Lužánky, 5 min. od centra. K bytu náleží balkón a pivničná kója.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 01/2016	

<b>Byt č. 17</b>	<b>Brno - střed, Stránice, 2+1</b>	
Ulica:	Rezkova	
Cena:	11 000 Kč/mesiac	
Plocha:	60 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v pokojnej lokalite, má nepriechodné izby orientované na juh s balkónmi, výhľad do údolia rieky Svratky.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 18</b>	<b>Brno - střed, Veverří, 2+kk</b>	
Ulica:	Tučkova	
Cena:	7 300 Kč/mesiac	
Plocha:	41 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt v tehlovom bytovom dome s výťahom. K dispozícii v pivničných priestoroch uzamykateľná kočíkareň.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	




<b>Byt č. 19</b>	<b>Brno - střed, Štýřice, 2+1</b>	
Ulica:	Vídeňská	
Cena:	10 000 Kč/mesiac	
Plocha:	55 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt prešiel rekonštrukciou - bezpečnostné vstupné dvere, platové okna, murované jadro. K bytu náleží balkón a pivničná kója. Nachádza hneď vedľa električkovej zastávky Nemocnice Milosrdných bratří.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 03/2016	

<b>Byt č. 20</b>	<b>Brno - střed, Veverčí, 2+1</b>	
Ulica:	Dřevařská	
Cena:	9 800 Kč/mesiac	
Plocha:	56 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Kompletne zrekonštruovaný byt blízko parku Lužánky s vynikajúcou dostupnosťou do centra. Z vchodovej haly sú samostatné vstupy do miestností. Byt ma dva balkóny. Dobrá občianska vybavenosť a dostupnosť MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 03/2016	

<b>Byt č. 21</b>	<b>Brno - střed, Staré Brno, 2+kk</b>	
Ulica:	Rybářská	
Cena:	12 200 Kč/mesiac	
Plocha:	46 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt v novostavbe v blízkosti Výstaviska. Z bytu náleží balkón, z ktorého je výhľad na Červený kopec.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 22</b>	<b>Brno - střed, Veverčí, 2+kk</b>	
Ulica:	Slovákova	
Cena:	12 000 Kč/mesiac	
Plocha:	55 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v tehlovom bytovom dome s výťahom blízko centra, nemá balkón ani terasu.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 23</b>	<b>Brno - střed, Staré Brno, 2+kk</b>	
Ulica:	Hybešova	
Cena:	12 000 Kč/mesiac	
Plocha:	50 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt po kompletnej rekonštrukcii v tehlovom bytovom dome. V prípade záujmu možnosť využívať parkovacie miesto v objekte. Blízko MHD.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.sreality.cz, 04/2016	

<b>Byt č. 24</b>	<b>Brno - střed, Staré Brno, 2+1</b>	
Ulica:	Nové sady	
Cena:	9 000 Kč/mesiac	
Plocha:	52 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2/5	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v tehlovom bytovom dome bez výťahu. Byt je vybavený starším nábytkom. Výhodou je blízkosť MHD. Parkovanie možné vo dvore.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 04/2016	

Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (Kč/mesiac)	Požadovaná cena (Kč/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (Kč/mesiac)	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
13	2+kk	60	2	Č	V	N	-	11 000		1,00	0,99	10 890	181,50
14	2+kk	50	3/5	Á	V	Á	B, P	12 000		1,00	0,98	11 760	235,20
15	2+kk	60	2/3	Á	V	N	-	12 900		1,00	0,98	12 642	210,70
16	2+kk	55	6	N	V	Á	B, P	13 000		1,00	1,00	13 000	236,36
17	2+1	60	2	N	D	N	B	11 000		1,00	1,00	11 000	183,33
18	2+kk	41	3	Č	D	Á	-	7 300		1,00	0,99	7 227	176,27
19	2+1	55	5	Á	V	Á	B	10 000		1,00	0,98	9 800	178,18
20	2+1	56	3	Č	V	N	B	9 800		1,00	0,99	9 702	173,25
21	2+kk	46	5	Č	D	Á	B	12 200		1,00	0,99	12 078	262,57
22	2+kk	55	2	Á	D	Á	-	12 000		1,00	0,98	11 760	213,82
23	2+kk	50	2	Č	V	N	-		12 000	0,95	0,99	11 286	225,72
24	2+1	52	2/5	Č	D	N	-	9 000		1,00	0,99	8 910	171,35

Tab. č. 3 - Databáza vzoriek bytov v Brne v I. oblasti v II. kategórii 2+kk,2+1

(zdroj: vlastné spracovanie)

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
13	181,50			181,50
14	235,20			235,20
15	210,70			210,70
16	236,36		236,36	
17	183,33			183,33
18	176,27			176,27
19	178,18			178,18
20	173,25	173,25		
21	262,57		262,57	
22	213,82			213,82
23	225,72			225,72
24	171,35	171,35		

Tab. č. 4 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v I. oblasti v II. kategórii

(zdroj: vlastné spracovanie)


Nájomné z databázy vzoriek bytov 2+kk a 2+1 sa pri priemernej podlahovej ploche **53,88 m<sup>2</sup>** v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí **od 176,27 do 235,20 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac**.

### 7.1.3 III. KATEGÓRIA: BYTY 3+KK, 3+1

<b>Byt č. 25</b>	<b>Brno - střed, Veverří, 3+kk</b>	
Ulica:	Gorkého	
Cena:	17 000 Kč/mesiac	
Plocha:	88 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	6/6	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Podkrovný byt sa nachádza v tehlovom dome v výťahom. Byt prešiel celkovou rekonštrukciou. Izby sú nepriechodné. Veľmi dobrá dostupnosť MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	

<b>Byt č. 26</b>	<b>Brno - střed, Veverří, 3+1</b>	
Ulica:	Jiráskova	
Cena:	11 000 Kč/mesiac	
Plocha:	90 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt je situovaný v tehlovom dome bez výťahu. K bytu náleží balkón orientovaný do vnútrobloku. Byt je v dobrom technickom stave.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	


<b>Byt č. 27</b>	<b>Brno - střed, Štýřice, 3+1</b>	
Ulica:	Renneská třída	
Cena:	14 900 Kč/mesiac	
Plocha:	70 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Nadštandardná bytová jednotka v blízkosti administratívnych centier Brno Business Park a Spielberk Office Centre. Byt sa nachádza v tehlovom bytovom dome s výťahom. Možnosť parkovania v uzatvorenom dvore.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 28</b>	<b>Brno - střed, Veverří, 3+1</b>	
Ulica:	Veveří	
Cena:	13 000 Kč/mesiac	
Plocha:	72 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Novo zrekonštruovaný byt v tehlovom pamiatkovo chránenom bytovom dome. Orientácia bytu je na juhozápad do záhrady. Balkón je prístupný zo spálne a obývačky.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	


<b>Byt č. 29</b>	<b>Brno - střed, Veverří, 3+1</b>	
Ulica:	Lidická	
Cena:	15 000 Kč/mesiac	
Plocha:	70 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2/4	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Plne vybavený byt s nepriechodnými izbami. Vlastné plynové ústredné kúrenie. Dobrá dostupnosť do centra.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	


<b>Byt č. 30</b>	<b>Brno - střed, Zábrdovice, 3+1</b>	
Ulica:	Příkop	
Cena:	10 000 Kč/mesiac	
Plocha:	70 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v bytovom dome s výťahom, okná smerujú do vnútrobloku. V blízkosti dobrá občianska vybavenosť a dostupnosť MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	





<b>Byt č. 31</b>	<b>Brno - střed, Štýřice, 3+1</b>	
Ulica:	Pšeník	
Cena:	12 000 Kč/mesiac	
Plocha:	63 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	9	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v panelovom bytovom dome. Je po celkovej rekonštrukcii - nové plastové okna, nové rozvody vody, plynu a elektriny. Dve izby sú nepriechodné, jednou izbou sa prechádza do kuchyne.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 32</b>	<b>Brno - střed, Staré Brno, 3+kk</b>	
Ulica:	Úvoz	
Cena:	10 000 Kč/mesiac	
Plocha:	90 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt je situovaný v tehlovom bytovom dome. V obývacej izbe o veľkosti 50 m <sup>2</sup> je kuchynský kút s barovým pultom. Nemá balkón ani lodžiu.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	

<b>Byt č. 33</b>	<b>Brno - střed, Stránice, 3+kk</b>	
Ulica:	Sedláková	
Cena:	11 000 Kč/mesiac	
Plocha:	76 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3/3	
Vybavenie:	čistočne zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v novorekonštruovanom viladome bez výťahu. K bytu náleží priestranná terasa. Veľmi dobré spojenie MHD, možnosť parkovania pred domom, k dispozícii úložné priestory na lyže, kola.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 34</b>	<b>Brno - střed, Veverří, 3+1</b>	
Ulica:	Šumavská	
Cena:	14 200 Kč/mesiac	
Plocha:	80 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	V blízkosti bytu je kompletná občianska vybavenosť a výborná dopravná dostupnosť. Byt je po rekonštrukcii a nachádza sa v tehlovom bytovom dome s výtťahom.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.sreality.cz, 04/2016	

<b>Byt č. 35</b>	<b>Brno - střed, Veverří, 3+kk</b>	
Ulica:	Bratří Čapků	
Cena:	12 000 Kč/mesiac	
Plocha:	75 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2/4	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt v atraktívnej lokalite v blízkosti Kravej Hory a centra. Tehlový bytový dom s výtťahom. Byt je po kompletnej rekonštrukcii s balkónom orientovaným do vnútrobloku.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 36</b>	<b>Brno - střed, Veverří, 3+1</b>	
Ulica:	Úvoz	
Cena:	11 000 Kč/mesiac	
Plocha:	75 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	7/7	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Bytová jednotka sa nachádza v poslednom podlaží tehlového domu s výtťahom. Byt je v dobrom technickom stave. K bytu náleží lodžia a pivnica. Zastávka MHD sa nachádza pred domom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (Kč/mesiac)	Požadovaná cena (Kč/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (Kč/mesiac)	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
25	3+kk	88	6/6	N	V	Á	-	17 000		1,00	1,00	17 000	193,18
26	3+1	90	2	N	D	N	B	11 000		1,00	1,00	11 000	122,22
27	3+1	70	2	Á	V	Á	-	14 900		1,00	0,98	14 602	208,60
28	3+1	72	2	Á	V	N	B	13 000		1,00	0,98	12 740	176,94
29	3+1	70	2/4	Á	D	N	-	15 000		1,00	0,98	14 700	210,00
30	3+1	70	5	Č	D	Á	-	10 000		1,00	0,99	9 900	141,43
31	3+1	63	9	N	D	Á	B	12 000		1,00	1,00	8 910	190,48
32	3+kk	90	4	N	D	N	-	10 000		1,00	1,00	10 000	111,11
33	3+kk	76	3	Č	V	N	T	11 000		1,00	0,99	10 890	143,29
34	3+1	80	4	Č	V	Á	-		14 200	0,95	0,99	13 355	166,94
35	3+kk	75	2/4	Č	V	Á	B	12 000		1,00	0,99	11 880	158,40
36	3+1	75	7/7	Á	D	Á	L, P	11 000		1,00	0,98	10 780	143,73

Tab. č. 5 - Databáza vzoriek bytov v Brne v I. oblasti v III. kategórii 3+kk,3+1

(zdroj: vlastné spracovanie)

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
25	193,18			193,18
26	122,22	122,22		
27	208,60		208,60	
28	176,94			176,94
29	210,00		210,00	
30	141,43			141,43
31	190,48			190,48
32	111,11	111,11		
33	143,29			143,29
34	166,94			166,94
35	158,40			158,40
36	143,73			143,73

Tab. č. 6 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v I. oblasti v III. kategórii


(zdroj: vlastné spracovanie)


Nájomné z databázy vzoriek bytov 3+kk a 3+1 sa pri priemernej podlahovej ploche **74,86 m<sup>2</sup>** v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí **od 141,43 do 193,18 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac**.




## 7.2 II. OBLASŤ: BYSTRC A LÍŠEŇ


### 7.2.1 I. KATEGÓRIA: BYTY 1+KK, 1+1


<b>Byt č. 37</b>	<b>Brno - Bystrc, 1+1</b>	
Ulica:	Vondrákova	
Cena:	6 500 Kč/mesiac	
Plocha:	38 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Kompletne zariadený byt po čiastočnej rekonštrukcii sa nachádza v panelovom bytovom dome. K bytu náleží balkón.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 11/2015	


<b>Byt č. 38</b>	<b>Brno - Líšeň, 1+kk</b>	
Ulica:	Houbalova	
Cena:	7 700 Kč/mesiac	
Plocha:	30 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	6	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Novostavba tehlového bytového domu v pokojnej lokalite. K bytu náleží balkón a pivničná kója.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 39</b>	<b>Brno - Líšeň, 1+kk</b>	
Ulica:	Jedovnická	
Cena:	6 250 Kč/mesiac	
Plocha:	25 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt s balkónom je po kompletnej rekonštrukcii, nachádza sa v panelovom bytovom dome s výťahom. Bezproblémové parkovanie, zastávka 150 m pre domom. Občianska vybavenosť v dosahu.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	

<b>Byt č. 40</b>	<b>Brno - Líšeň, 1+kk</b>	
Ulica:	Otiskova	
Cena:	7 500 Kč/mesiac	
Plocha:	31 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v novostavbe bytového domu s výtťahom, je orientovaný na západ. Byt je zariadený zachovalým nábytkom. K bytu patrí balkón a pivničná kója. Bezproblémové parkovanie pred domom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 11/2015	

<b>Byt č. 41</b>	<b>Brno - Bystrc, 1+1</b>	
Ulica:	Kubíčková	
Cena:	7 000 Kč/mesiac	
Plocha:	32 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/8	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Bytová jednotka je veľmi dobre udržiavaná, nachádza sa v panelovom bytovom dome s výtťahom. Dom je po celkovej revitalizácii. K bytu náleží pivničná kója.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	


<b>Byt č. 42</b>	<b>Brno - Bystrc, 1+1</b>	
Ulica:	Rakovecká	
Cena:	8 000 Kč/mesiac	
Plocha:	40 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt je situovaný v menšom bytovom dome, orientovaný s výhľadom na Brněnskou priehradu. K dispozícii je balkón a predzáhradka. Nadštandardné vybavenie vrátane TV, umývačky, atď. Bezproblémové parkovanie.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	


<b>Byt č. 43</b>	<b>Brno - Bystrc, 1+1</b>	
Ulica:	Filipova	
Cena:	7 500 Kč/mesiac	
Plocha:	32 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	V byte sú nové plastové okná a zasklená lodžia s výhľadom do zelene Údolí oddechu. V blízkosti sa nachádza MHD a obchodné stredisko.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 44</b>	<b>Brno - Bystrc, 1+1</b>	
Ulica:	Štouračova	
Cena:	7 000 Kč/mesiac	
Plocha:	33 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/7	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt je v pôvodnom stave, jadro je umakartové. K bytu náleží balkón. Panelový bytový dom prešiel revitalizáciou pred 3 rokmi.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 03/2016	

<b>Byt č. 45</b>	<b>Brno - Líšeň, 1+kk</b>	
Ulica:	Jedovnická	
Cena:	6 500 Kč/mesiac	
Plocha:	30 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt je situovaný v panelovom dome s výťahom. K bytu náleží menšia lodžia. Dobrý stav objektu.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 12/2015	

<b>Byt č. 46</b>	<b>Brno - Líšeň, 1+kk</b>	
Ulica:	Bratří Sapáků	
Cena:	5 600 Kč/mesiac	
Plocha:	27 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/2	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Garsoniéra v prízemí tehlového domu. Parkovanie možné na oplotenom uzamykateľnom parkovisku pri dome. K dispozícii úložné priestory v pivnici.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	

<b>Byt č. 47</b>	<b>Brno - Bystrc, 1+1</b>	
Ulica:	Lýskova	
Cena:	6 600 Kč/mesiac	
Plocha:	40 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt bez balkónu po celkovej rekonštrukcii - nové murované jadro, plastové okná, plávajúce podlahy atď. Dom je po revitalizácii s priestraným výt'ahom. K bytu náleží pivnica.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.sreality.cz, 04/2016	

<b>Byt č. 48</b>	<b>Brno - Bystrc, 1+1</b>	
Ulica:	Teyschlova	
Cena:	7 000 Kč/mesiac	
Plocha:	40 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	8/8	
Vybavenie:	čistočne zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v panelovom dome s výt'ahom v pokojnej lokalite v blízkosti lesa. Bezproblémové parkovanie pred domom. K bytu patrí balkón a pivnica.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.sreality.cz, 04/2016	

Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (Kč/mesiac)	Požadovaná cena (Kč/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (Kč/mesiac)	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
37	1+1	38	3	Á	D	Á	P	6 500		1,00	0,98	6 370	167,63
38	1+kk	30	6	Č	V	Á	B, P	7 700		1,00	0,99	7 623	254,10
39	1+kk	25	4	Č	D	Á	B	6 250		1,00	0,99	6 188	247,50
40	1+kk	31	4	Á	V	Á	B, P	7 500		1,00	0,98	7 350	237,10
41	1+1	32	1/8	Á	D	Á	P	7 000		1,00	0,98	6 860	214,38
42	1+1	40	2	Á	V	N	B	8 000		1,00	0,98	7 840	196,00
43	1+1	32	4	Č	D	Á	L	7 500		1,00	0,99	7 425	232,03
44	1+1	33	1	Č	D	Á	B	7 000		1,00	0,99	6 930	210,00
45	1+kk	30	2	Č	D	Á	L	6 500		1,00	0,99	6 435	214,50
46	1+kk	27	1/2	N	V	N	P	5 600		1,00	1,00	5 600	207,41
47	1+1	40	2	Á	V	Á	P		6600	0,95	0,98	6 145	153,63
48	1+1	40	8/8	Č	D	Á	B, P		7000	0,95	0,99	6 584	164,60

Tab. č. 7 - Databáza vzoriek bytov v Brne v II. oblasti v I. kategórii 1+kk, 1+1

(zdroj: vlastné spracovanie)


Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
37	167,63			167,63
38	254,10		254,10	
39	247,50		247,50	
40	237,10			237,10
41	214,38			214,38
42	196,00			196,00
43	232,03			232,03
44	210,00			210,00
45	214,50			214,50
46	207,41			207,41
47	153,63	153,63		
48	164,60	164,60		

Tab. č. 8 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v II. oblasti v I. kategórii


(zdroj: vlastné spracovanie)

Nájomné z databázy vzoriek bytov 1+kk a 1+1 sa pri priemernej podlahovej ploche **32,88 m<sup>2</sup>** v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí **od 167,63 do 237,10 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac**.

## 7.2.2 II. KATEGÓRIA: BYTY 2+KK, 2+1


<b>Byt č. 49</b>	<b>Brno - Bystrc, 2+1</b>	
Ulica:	Černého	
Cena:	10 000 Kč/mesiac	
Plocha:	60 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	8	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Bytový dom je po celkovej revitalizácii - nové plastové okná, stúpačky, výťah, chodby, pivničné priestory. K bytu náleží balkón a pivničná kója.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 50</b>	<b>Brno - Líšeň, 2+kk</b>	
Ulica:	Bartáková	
Cena:	6 500 Kč/mesiac	
Plocha:	42 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/4	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Zrekonštruovaný byt sa nachádza v panelovom bytovom dome. Okná sú orientované na západ, v pozadí s výhľadom na Petrov. K bytu náleží pivničná kója. V okolí dobrá občianska vybavenosť a parkovacie možnosti.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 11/2015	


<b>Byt č. 51</b>	<b>Brno - Bystrc, 2+1</b>	
Ulica:	Černého	
Cena:	8 000 Kč/mesiac	
Plocha:	58 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	6	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Dom i byt sú po generálnej oprave (zateplenie, plastové okna, zasklená lodžia, nové jadro atď.). Samostatné nepriechodné izby, k bytu patrí balkón. Parkovanie pred domom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	



<b>Byt č. 52</b>	<b>Brno - Líšeň, 2+kk</b>	
Ulica:	Jírova	
Cena:	10 000 Kč/mesiac	
Plocha:	55 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt v novostavbe polyfunkčného domu, možnosť využitia kočíkárne alebo sušiarne. K bytu náleží pivničná kója.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 53</b>	<b>Brno - Bystrc, 2+1</b>	
Ulica:	Wollmanova	
Cena:	11 000 Kč/mesiac	
Plocha:	54 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2/4	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt v panelovom bytovom dome je po rekonštrukcii s murovaným jadrom. K bytu patrí balkón a pivnica. Možnosť parkovania pri dome.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 03/2016	


<b>Byt č. 54</b>	<b>Brno - Bystrc, 2+kk</b>	
Ulica:	Říčanská	
Cena:	10 000 Kč/mesiac	
Plocha:	47 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt je situovaný v tehlovom bytovom dome s výtťahom. K dispozícii je balkón prístupný z oboch izieb a pivničná kója. V dosahu zastávky MHD, nákupní centrum i les.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.sreality.cz, 04/2016	

<b>Byt č. 55</b>	<b>Brno - Líšeň, 2+kk</b>	
Ulica:	Neklež	
Cena:	8 500 Kč/mesiac	
Plocha:	60 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/2	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v novostavbe tehlového rodinného domu. V byte je nová kuchynská linka vrátane spotrebičov.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	


<b>Byt č. 56</b>	<b>Brno - Líšeň, 2+kk</b>	
Ulica:	Elplova	
Cena:	7 500 Kč/mesiac	
Plocha:	44 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/7	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt v panelovom bytovom dome s výťahom. Jadro bytu je po rekonštrukcii s upravenou dispozíciou. Byt nemá balkón.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 03/2016	

<b>Byt č. 57</b>	<b>Brno - Líšeň, 2+kk</b>	
Ulica:	Houbalova	
Cena:	9 500 Kč/mesiac	
Plocha:	58 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Novostavba s výťahom, k bytu náleží balkón a pivnica. V okolí je všetka potrebná občianska vybavenosť, dobrá dostupnosť MHD.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.sreality.cz, 04/2016	



<b>Byt č. 58</b>	<b>Brno - Líšeň, 2+kk</b>	
Ulica:	Sedláčkova	
Cena:	7 800 Kč/mesiac	
Plocha:	38 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/8	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v tehlovom bytovom dome s výtahom, nemá balkón ani terasu. Vyhľadávaná lokalita, dobrá dostupnosť do centra i do prírody, občianska vybavenosť v dosahu.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 59</b>	<b>Brno - Líšeň, 2+kk</b>	
Ulica:	Hochmanova	
Cena:	7 900 Kč/mesiac	
Plocha:	45 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5/7	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Slniečny byt s orientáciou na západ v revitalizovanom panelovom bytovom dome s výtahom. K dispozícii pivnica v prízemí domu.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 04/2016	

<b>Byt č. 60</b>	<b>Brno - Líšeň, 2+kk</b>	
Ulica:	Zikova	
Cena:	8 000 Kč/mesiac	
Plocha:	44 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt po kompletnej revitalizácii panelového bytového domu z roku 2012 (zateplenie domu, nová fasáda, plastové okna, stúpačky, atď). Byt je po modernizácii v roku 2016. Súčasťou bytu je pivničná kója.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 05/2016	

Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (Kč/mesiac)	Požadovaná cena (Kč/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (Kč/mesiac)	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
49	2+1	60	8	Á	V	A	B, P	10 000		1,00	0,98	9 800	163,33
50	2+kk	42	4/4	Á	V	N	P	6 500		1,00	0,98	6 370	151,67
51	2+1	58	6	Á	V	Á	B	8 000		1,00	0,98	7 840	135,17
52	2+kk	55	3	Č	V	Á	P	10 000		1,00	0,99	9 900	180,00
53	2+1	54	2/4	N	V	N	B, P	11 000		1,00	1,00	11 000	203,70
54	2+kk	47	2	Č	V	Á	B, P		10 000	0,95	0,99	9 405	200,11
55	2+kk	60	1/2	Č	V	Á	-	8 500		1,00	0,99	8 415	140,25
56	2+kk	44	1/7	Č	V	Á	-	7 500		1,00	0,99	7 425	168,75
57	2+kk	58	5	N	V	Á	B, P		9 500	0,95	1,00	9 025	155,60
58	2+kk	38	1/8	Á	V	Á	-	7 800		1,00	0,98	7 644	201,16
59	2+kk	45	5/7	N	V	Á	P	7 900		1,00	1,00	7 900	175,56
60	2+kk	44	4	N	V	Á	P	8 000		1,00	1,00	8 000	181,82

Tab. č. 9 - Databáza vzoriek bytov v Brne v II. oblasti v II. kategórii 2+kk,2+1

(zdroj: vlastné spracovanie)


Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
49	163,33			163,33
50	151,67			151,67
51	135,17	135,17		
52	180,00			180,00
53	203,70		203,70	
54	200,11			200,11
55	140,25	140,25		
56	168,75			168,75
57	155,60			155,60
58	201,16		201,16	
59	175,56			175,56
60	181,82			181,82

Tab. č. 10 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v II. oblasti v II. kategórii


(zdroj: vlastné spracovanie)


Nájomné z databázy vzoriek bytov 2+kk a 2+1 sa pri priemernej podlahovej ploche **49,38 m<sup>2</sup>** v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí **od 151,67 do 200,11 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac**.


### 7.2.3 III. KATEGÓRIA: BYTY 3+KK, 3+1

<b>Byt č. 61</b>	<b>Brno - Líšeň, 3+1</b>	
Ulica:	Chmelnice	
Cena:	10 000 Kč/mesiac	
Plocha:	75 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt v rodinnom tehlovom dome v pokojnej lokalite. K bytu náleží balkón, možnosť parkovať pred domom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 62</b>	<b>Brno - Líšeň, 3+kk</b>	
Ulica:	Sedláčkova	
Cena:	11 000 Kč/mesiac	
Plocha:	73 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	8/8	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt je situovaný v novostavbe tehlového bytového domu s výťahom. V bytovom dome sa nachádza kočíkareň. K bytu patria 2 balkóny a pivnica.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	


<b>Byt č. 63</b>	<b>Brno - Bystrc, 3+1</b>	
Ulica:	Černého	
Cena:	11 500 Kč/mesiac	
Plocha:	76 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt v panelovom dome po revitalizácii (opravené spoločné priestory), k dispozícii kočíkareň. Zrekonštruovaný byt s orientáciou izieb na východ (kuchyňa, obývačka) a západ (spálňa a izba s balkónom).	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 03/2016	


<b>Byt č. 64</b>	<b>Brno - Bystrc, 3+1</b>	
Ulica:	Filipova	
Cena:	12 000 Kč/mesiac	
Plocha:	74 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Priestranný slnečný byt naďaleko Údolí oddechu prešiel pred 4 rokmi rekonštrukciou. K bytu náleží balkón. MHD cca 4 min., v okolí občianska vybavenosť.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	


<b>Byt č. 65</b>	<b>Brno - Bystrc, 3+1</b>	
Ulica:	Ondrouškova	
Cena:	11 000 Kč/mesiac	
Plocha:	74 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	8	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Rekonštruovaný byt s balkónom v revitalizovanom panelovom dome. Jedna izba je priechodná. V okolí sú k dispozícii potrebné služby vrátane športového centra.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	


<b>Byt č. 66</b>	<b>Brno -Bystrc , 3+1</b>	
Ulica:	Jakuba Obrovského	
Cena:	12 300 Kč/mesiac	
Plocha:	75 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3/4	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v spodnej časti Bystrce v tehlovom dome bez výťahu. Má dva balkóny a komoru.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.sreality.cz, 04/2016	


<b>Byt č. 67</b>	<b>Brno - Líšeň, 3+1</b>	
Ulica:	Horníkova	
Cena:	10 900 Kč/mesiac	
Plocha:	71 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	7	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Novozrekonštruovaný byt v panelovom dome s výťahom. K bytu náleží priestranný balkón s výhľadom na Brno a pivnica.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 68</b>	<b>Brno - Bystrc, 3+1</b>	
Ulica:	Černého	
Cena:	12 000 Kč/mesiac	
Plocha:	76 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/4	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v pokojnej lokalite v panelovom dome bez výťahu. Izby sú nepriechodné, obývačka so vstupom na balkón. Parkovanie pred domom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	

<b>Byt č. 69</b>	<b>Brno - Bystrc, 3+1</b>	
Ulica:	Kuršova	
Cena:	11 500 Kč/mesiac	
Plocha:	75 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt je situovaný v revitalizovanom panelovom bytovom dome s novým výťahom. V spoločnom priestore je kočíkareň a sušiareň. K bytu patrí balkón a pivničná kója. Vybavený starším nábytkom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 70</b>	<b>Brno - Bystrc, 3+1</b>	
Ulica:	Rerychova	
Cena:	11 000 Kč/mesiac	
Plocha:	76 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	8	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Zrekonštruovaný byt v panelovom bytovom dome pred celkovou revitalizáciou. K bytu náleží zasklený balkón a pivničná kója. Pokojná lokalita, max. 5min. od konečnej zastávky MHD, dostupná občianska vybavenosť.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.sreality.cz, 04/2016	

<b>Byt č. 71</b>	<b>Brno - Bystrc, 3+kk</b>	
Ulica:	Heyrovského	
Cena:	13 000 Kč/mesiac	
Plocha:	70 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt s terasou je situovaný v panelovom bytovom dome s výtahom. K bytu náleží pivničná kója. Parkovanie pred domom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 72</b>	<b>Brno - Bystrc, 3+1</b>	
Ulica:	Valouškova	
Cena:	11 000 Kč/mesiac	
Plocha:	74 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/8	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt sa nachádza vo zvýšenom prízemí panelového bytového domu v blízkosti Brněnské přehrady. Prešiel rekonštrukciou - murované jadro, nová kuchynská linka vrátane spotrebičov, atď. K bytu náleží pivnica.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (Kč/mesiac)	Požadovaná cena (Kč/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (Kč/mesiac)	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
61	3+1	75	2	Č	D	N	B	10 000		1,00	0,99	9 900	132,00
62	3+kk	73	8/8	Č	V	Á	B	11 000		1,00	0,99	10 890	149,18
63	3+1	76	1	Á	D	Á	B	11 500		1,00	0,98	11 270	148,29
64	3+1	74	1	Č	V	Á	B	12 000		1,00	0,99	11 880	160,54
65	3+1	74	8	Á	D	Á	B	11 000		1,00	0,98	11 780	145,68
66	3+1	75	3/4	N	D	N	B		12 300	0,95	1,00	11 685	155,80
67	3+1	71	7	Č	V	Á	B, P	10 900		1,00	0,99	10 791	151,99
68	3+1	76	1/4	N	D	N	B	12 000		1,00	1,00	12 000	157,89
69	3+1	75	3	Č	D	Á	B, P	11 500		1,00	0,99	11 385	151,80
70	3+1	76	8	Č	V	Á	B, P		11 000	0,95	0,99	10 346	136,13
71	3+kk	70	4/5	Á	V	Á	T, P	13 000		1,00	0,98	12 740	182,00
72	3+1	74	1/8	N	V	Á	P	11 000		1,00	1,00	11 000	148,65

Tab. č. 11 - Databáza vzoriek bytov v Brne v II. oblasti v III. kategórii 3+kk,3+1

(zdroj: vlastné spracovanie)

Číslo bytu	Konečná cena (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
61	132,00	132,00		
62	149,18			149,18
63	148,29			148,29
64	160,54		160,54	
65	145,68			145,68
66	155,80			155,80
67	151,99			151,99
68	157,89			157,89
69	151,80			151,80
70	136,13	136,13		
71	182,00		182,00	
72	148,65			148,65

Tab. č. 12 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v II. oblasti v III. kategórii

(zdroj: vlastné spracovanie)

Nájomné z databázy vzoriek bytov 3+kk a 3+1 sa pri priemernej podlahovej ploche **74,13 m<sup>2</sup>** v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí **od 145,68 do 157,89 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac**.



## 8 MESTO BRATISLAVA

Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Prvá písomná zmienka pochádza z roku 907 nášho letopočtu. Bratislava získala súčasný názov začiatkom roka 1919. Rozprestiera sa po oboch brehoch rieky Dunaj, na upätí pohoria Malé Karpaty. Svojou rozlohou 367,58 km<sup>2</sup> je najväčším mestom Slovenska.

Leží v pohraničnej časti na západe Slovenska, čo síce nie je ideálna poloha v rámci štátu, ale naopak v rámci Európy je výhodná, keďže sa nachádza v blízkosti Rakúska, Maďarska a Česka. Je jediným hlavným mestom na svete, ktoré hraničí súčasne s dvoma krajinami (na juhu s Maďarskom, na západe s Rakúskom). Nachádza sa 60 km východne od Viedne, čím je súčasťou najtesnejšieho zoskupenia dvoch hlavných miest v Európe. Bratislava s Viedňou, maďarským mestom Győr a moravským mestom Brno tvorí významný stredoeurópsky metropolitný región CENTROPE.



*Obr. č. 10 - Okres Bratislava I.-V.- poloha v rámci kraja a SR  
(zdroj: vlastné spracovanie podľa mapového podkladu z [www.iz.sk](http://www.iz.sk))*

Podľa dát štatistického úradu k 31. 12. 2015 mala Bratislava 422 932 obyvateľov. Predpokladá sa, že denne do mesta dochádza 150 000 až 200 000 ľudí, v bežný pracovný deň sa tu preto nachádza okolo 650 000 ľudí.

Je sídlom prezidenta, parlamentu, vlády, ministerstiev a ďalších úradov. V Bratislave pôsobi niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní akou je napríklad svetoznáma Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum a Slovenské národné divadlo. Z kultúrnych podujatí sú známe Bratislavské



hudobné slávnosti v Redute, Bratislavský filmový festival a v posledných rokoch sa stali tradíciou Bratislavské korunovačné slávnosti. Bola tu založená prvá univerzita na území Slovenska, Universitas Istropolitana. Bratislava je mesto bohaté na pamiatky, z ktorých mnohé sa nachádzajú v mestskej časti Staré Mesto. Mestská pamiatková rezervácia je jedna z najväčších na Slovensku. Dominantou je štvorvežový Bratislavský hrad, vedľa ktorého sa nachádza budova Národnej rady Slovenskej republiky a neďaleko Dóm svätého Martina. Najvýraznejšou modernou stavbou je Nový most na Dunaji. Známa je tiež budova Slovenského rozhlasu, ktorá má tvar obrátenej pyramídy. K ďalším patrí Devínsky hrad, Grassalkovichov palác - prezidentský palác, Primaciálny palác, Michalská brána, Stará radnica či Modrý kostolík.

Bratislava patrí k najmladším hlavným mestám Európy a pritom k mestám s bohatou históriou. Poloha mesta v samotnom srdci Európy na brehu rieky Dunaj predurčila Bratislavu, aby sa stala križovatkou a cieľom obchodných ciest, strediskom mnohých kultúr. Vznikla na mieste, kde sa v minulosti stretávali významné obchodné cesty - Podunajská, ktorá spájala východnú a juhovýchodnú Európu so západnou a Jantárová, ktorá spájala južnú, jadranskú oblasť so severnou, pobaltskou oblasťou.



Obr. č. 11 - Vývoj osídlenia mesta Bratislava  
(zdroj: e-book *River as a double hug*)

Pred druhou svetovou vojnou sa v Bratislave hovorilo troma jazykmi: nemeckým, maďarským a slovenským. Bratislava je sídlom viacerých medzinárodných inštitúcií ako napr. Rozvojový fond OSN pre Európu a Spoločenstvo nezávislých štátov - skr. UNDP Europe, stredoeurópska centrála Medzinárodnej finančnej korporácie - skr. IFC, od roku 2000

je sídlom Medzinárodného vyšehradského fondu a na Námestí slobody sídli Európska rada Svetovej poštovej únie - skr. UPU.

Bratislavský región je najbohatší slovenský región a je tu tradične najnižšia nezamestnanosť na Slovensku (5,21 % v januári 2016) a veľa obyvateľov z iných regiónov Slovenska sem cestuje za prácou.

Doprava v Bratislave je zabezpečovaná rozsiahlou infraštruktúrou mestskej a diaľkovej dopravy. Má približne 40 km električkových tratí a 48 km trolejbusových tratí.

Bratislava sa delí na 5 okresov (Bratislava I.-V.) a tie spolu na 17 mestských častí. Z hľadiska rozlohy sú najväčšou časťou Podunajské Biskupice, s podielom 11,5 % a najmenšou mestská časť Lamač s podielom 1,8 % z celkovej rozlohy. Bratislava je rozdelená na 20 katastrálnych území, pričom katastrálne územia sú identické s mestskými časťami, výnimkou je mestská časť Nové Mesto a Vinohrady a mestská časť Ružinov, ktorá je rozdelená na katastrálne územia Ružinov, Trnávka a Nivy.



Obr. č. 12 - Mapa mestských častí mesta Bratislava

(zdroj: vlastné spracovanie podľa mapového podkladu z [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk))



*Obr. č. 13 - Zaujímavosti Bratislavy*

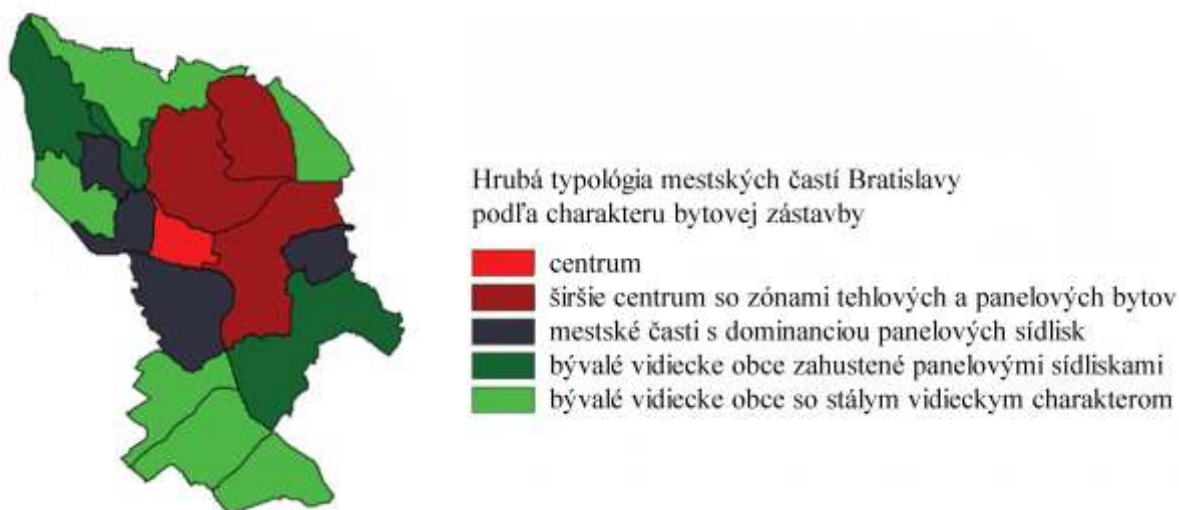
*Panorama mesta, Bratislavský hrad, Hviezdoslavovo námestie, Michalská brána, Primaciálny palác, Obchodné centrum Galleria Eurovea (zdroj: www.wikipedia.cz)*



## 8.1 VYBRANÉ LOKALITY PRE I. a II. OBLASŤ

V rámci mesta Bratislava boli vyčlenené nasledujúce oblasti:

- I. oblasť - historický stred mesta, centrálne mestské časti
- II. oblasť - sídliska, okrajové mestské časti



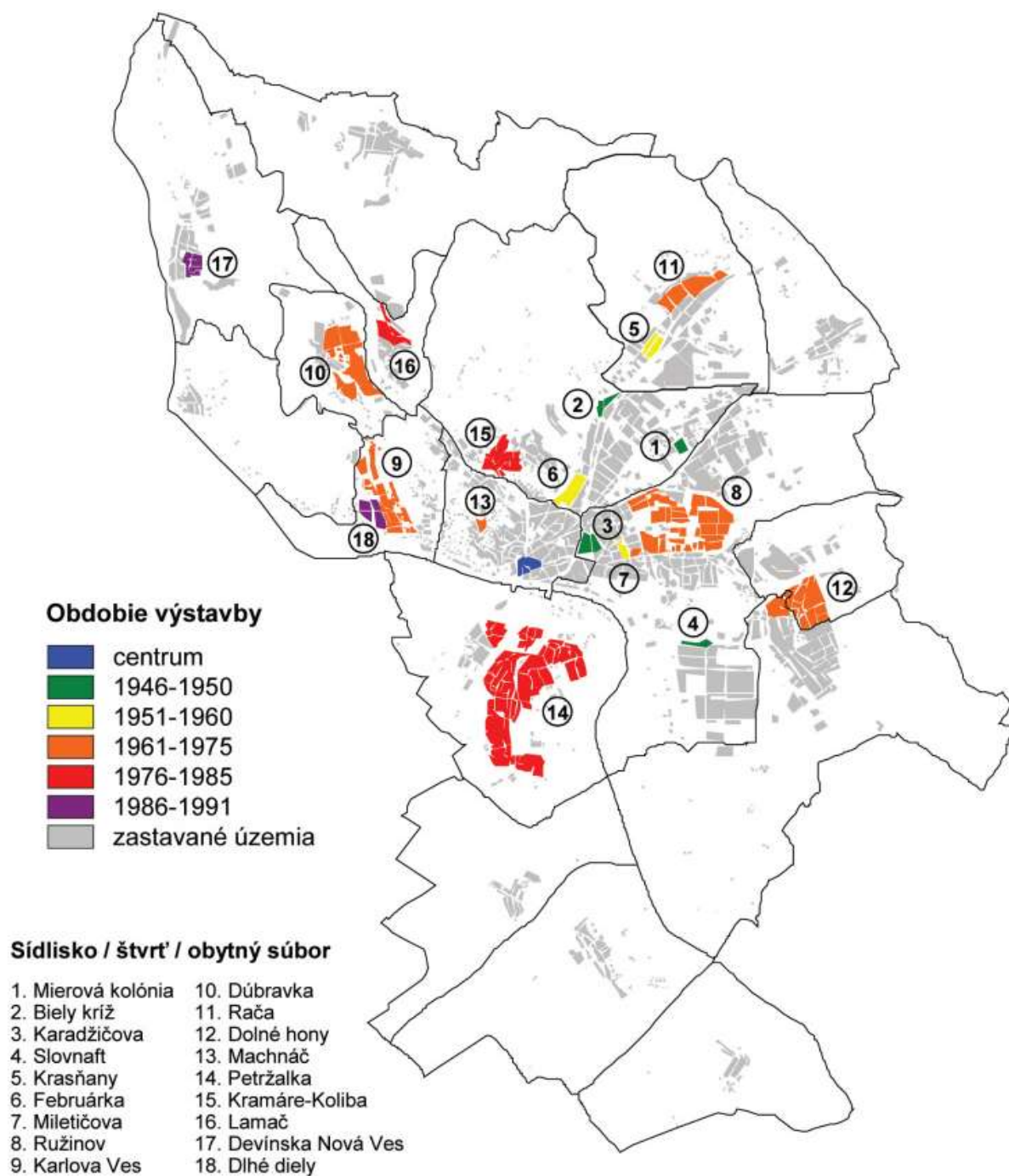
Obr. č. 14 - Typológia mestských častí Bratislavy podľa bytovej zástavby  
(zdroj: publikácie *Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy*)

Pre I. oblasť bola vybraná centrálna mestská časť Staré Mesto v okrese Bratislava I., ktorá tvorí historické jadro Bratislavy a do II. oblasti boli vybrané 2 okrajové mestské časti z okresu Bratislava IV. Dúbravka a Devínska Nová Ves.

Podľa znázornenej typológie mestských častí Bratislavy na obr. č. 14, mestská časť Staré Mesto je označená ako centrum. Publikácia *Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy* centrum popisuje nasledovne: "centrum sa správa výrazne odlišne, komercializácia a pôsobenie trhu tlačí rast cien výrazne nahor, prebieha proces gentrifikácie, v ktorom sa do centra tlačí mladé, dravé ekonomicky silné obyvateľstvo, ochotné a schopné znášať zákonitosti trhu".

Dúbravka je označená ako "mestská časť s dominanciou panelových sídlisk - pôvodná vidiecka výstavba tu bola z väčšej či menšej časti asanovaná, areály sú takmer výhradne monofunkčné s obytnou panelovou zástavbou, čiastočne s pôvodnou zástavbou".

Devínska Nová Ves je "bývalá vidiecka obec zahustená panelovým sídliskom - nachádza sa tu proporčne rovnako zastúpený areál pôvodnej vidieckej zástavby v kombinácii s mladším areálom panelového sídliska".<sup>53</sup>



Obr. č. 15 - Vývoj bytovej politiky výstavby Bratislavy v období 1946 - 1991  
(zdroj: publikace *Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy*)

<sup>53</sup> Publikace: Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy. *geography.upol.cz* [online]. 2007 [cit. 2016-02-11]. Dostupné z: <http://geography.upol.cz/soubory/lide/halas/clanky/Halas,Dzupinova-UUR.pdf>

## 8.2 BRATISLAVA - STARÉ MESTO (I. OBLASŤ)

Mestská časť Staré mesto leží v samotnom centre Bratislavy. Jeho rozloha je 9,6 km<sup>2</sup> treťou najmenšou, ale počtom 4116 obyvateľov na 1 km<sup>2</sup> najhustejšie osídlenou bratislavskou mestskou časťou. K 31. 12. 2015 malo Staré Mesto 39 470 obyvateľov, čo predstavuje necelých 10 % z počtu obyvateľov Bratislavy. Demografickou tendenciou je postupný pomalý úbytok obyvateľstva a zvyšovanie jeho priemerného veku.

Staré mesto môžeme rozdeliť do 4 oblastí na východnú, západnú, severnú a na Bratislavské nábrehie, kadiaľ preteká rieka Dunaj. Západná časť sa odlišuje od ostatných častí najmä vilovou zástavbou.

Na území mestskej časti je väčšina bratislavských kultúrnych pamiatok - počnúc Bratislavským hradom týčiacim sa nad Dunajom - neoficiálnym logom nielen mesta, ale celého Slovenska, cez gotický Dóm sv. Martina, Michalskú vežu, pod ktorou sa začína turistami i Bratislavčanmi vyhľadávané Korzo, až po pôvodné aj nové Slovenské národné divadlo či prekrásnu Medickú záhradu. Sídlo tu má parlament, prezident a úrad vlády. Na území Starého Mesta je denne viac zamestnancov ako obyvateľov mestskej časti, čo kladie vysoké nároky na spravovanie územia. V tejto mestskej časti nájdeme tehlovú bytovú zástavbu. Pôsobenie trhu tlačí rast cien v porovnaní s ostatnými mestskými časťami výrazne nahor.



Obr. č. 16 - Mestská časť Staré Mesto

(zdroj: vlastné spracovanie podľa mapového podkladu z [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk))

### 8.3 BRATISLAVA - DÚBRAVKA (II. OBLASŤ)

Mestská časť Dúbravka leží na východnom úpätí Devínskej Kobyly. Rozlohou je veľká 8,65 km<sup>2</sup> a k 31. 12. 2015 mala 33 090 obyvateľov.

Obec sa spomína okolo roku 1576, keď ju osídlili chorvátski osadníci. Patrila panstvu Devín. V roku 1866 v bojoch Rakúšanov s Prusmi vyhorela. V roku 1715 mala vinice a 39 domácností, v roku 1828 mala 86 domov a 621 obyvateľov. Zaoberali sa poľnohospodárstvom a povozníctvom. Za I. ČSR to bola poľnohospodárska a ovocinárska obec. Časť obyvateľstva pracovala v lesoch a kameňolomoch. V roku 1946 bola pripojená k Bratislave. Hlavnými pamiatkami sú kaplnka na cintoríne ranorenesančná z konca 16. storočia, kostol rímskokatolícky barokový z roku 1723 na mieste staršej stavby, centrálny s jednotným slohovým vnútorným zariadením.

Nachádza sa tu hustá ulicová zástavba, najmä murované domy so sedlovou strechou. Mestská časť Dúbravka má výbornú občiansku a technickú vybavenosť – obchody, pohostinské odbytové stredisko, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, hotely (motel, hotel), banky, kúpalisko, knižnica, ihrisko, kino, pošta, školy, lekárne, ambulancie praktického lekára a pod.



Obr. č. 17 - Mestská časť Dúbravka

(zdroj: vlastné spracovanie podľa mapového podkladu z [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk))

## 8.4 BRATISLAVA - DEVÍNSKA NOVÁ VES (II. OBLASŤ)

Mestská časť Devínska Nová Ves sa nachádza 15 km severozápadne od centra Bratislavy. Jej rozloha je 24,22 km<sup>2</sup> a k 31. 12. 2015 mala 16 060 obyvateľov. Zaujímavosťou je, že územím prechádza 17° východný poludník.

Rozprestiera sa na okraji Záhorskej nížiny a na úpätí Devínskej Kobyly. Nachádza sa tu významná paleontologická lokalita Sandberg, ktorá je súčasťou Národnej prírodnej rezervácie Devínska Kobyla. Západnú hranicu obce tvorí rieka Morava, ktorá je súčasne aj prírodnou hranicou medzi Slovenskom a Rakúskom. Cez mestskú časť preteká potom Mláka, ktorý sa vlieva do Moravy. Neďaleko sútoku sa nachádza nedávno zrevitalizovaný rybník.

Čo sa týka dopravy je Devínska Nová Ves významným železničným uzlom, je jedným z dvoch železničných hraničných priechodov do Rakúska a zároveň územím prechádza trať Bratislava - Kúty a časť trate Bratislava - Brno - Praha. Problematická je však cestná doprava, ktorá je poddimenzovaná.

Devínska Nová Ves sa pýši mimoriadnou históriou až do obdobia neolitického osídlenia, taktiež územím viedla historická Jantárová cesta. Ako mestská časť bola pričlenená k Bratislave 1. 1. 1972. V 80. rokoch tu bol postavený závod Volkswagen a z tohto dôvodu bolo v rokoch 1988 -1989 vybudované sídlisko, čím stúpol počet obyvateľov o 12 000.



Obr. č. 18 - Mestská časť Devínska Nová Ves


(zdroj: vlastné spracovanie podľa mapového podkladu z [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk))





# PRIESKUM TRHU V BRATISLAVE

## 8.5 I. OBLASŤ: BRATISLAVA - STARÉ MESTO


### 8.5.1 I. KATEGÓRIA: BYTY 1+KK, 1+1


<b>Byt č. 1</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Slávičie údolie	
Cena:	310 EUR/mesiac	
Plocha:	28 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2/4	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt po kompletnej rekonštrukcii s balkónom. Tichá lokalita nad hradom. Do centra autom 3 min., na diaľnicu 2 min., bezproblémové parkovanie.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 11/2015	


<b>Byt č. 2</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Na Hrebienku	
Cena:	370 EUR/mesiac	
Plocha:	38 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/9	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Čiastočne rekonštruovaný byt sa nachádza v tehlovom bytovom dome s novým výťahom. K bytu náleží balkón. Tiché prostredie, výhľad na Horský park.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	


<b>Byt č. 3</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Drotárska cesta	
Cena:	320 EUR/mesiac	
Plocha:	25 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt po kompletnej rekonštrukcii orientovaný na západ. Výborná dostupnosť do centra a okolitých častí mesta. Bezproblémové parkovanie pred domom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 11/2015	

<b>Byt č. 4</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Medená	
Cena:	400 EUR/mesiac	
Plocha:	30 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Bezbariérový byt obrátený do dvora. Nové plastové okna (2013). K dispozícii neobmedzený internet.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.reality-bratislava.eu, 03/2016	

<b>Byt č. 5</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Krížna	
Cena:	400 EUR/mesiac	
Plocha:	35 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	7/7	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt po čiastočnej rekonštrukcii v bytovom dome s výťahom. Byt orientovaný do tichého dvora s výhľadom na Kolibu. Bezplatné parkovanie na ulici.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 6</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Heydukova	
Cena:	300 EUR/mesiac	
Plocha:	36 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Čiastočne rekonštruovaný byt sa nachádza v tehlovom bytovom dome s výťahom. Okná orientovaná do dvora. Byt nemá balkón, má priestranú obytnú izbu, samostatnú kuchyňu, kúpeľňu s vaňou a samostatné wc.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	


<b>Byt č. 7</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Grösslingova	
Cena:	350 EUR/mesiac	
Plocha:	35 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt po kompletnej rekonštrukcii (podlahové kúrenie, sprchový box s vírivkou, bezpečnostné dvere, atď.) sa nachádza v blízkosti Euroveí. Byt je na prízemí, okná má do uzamknutého dvora.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 8</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Záhradnícka	
Cena:	420 EUR/mesiac	
Plocha:	40 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Zrekonštruovaný byt bez balkóna sa nachádza v tehlovom bytovom dome s novým výt'ahom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 9</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Zámocká	
Cena:	410 EUR/mesiac	
Plocha:	32 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt v novostavbe bytového domu s výt'ahom. K bytu náleží lodžia. Bezproblémové parkovanie.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 12/2015	

<b>Byt č. 10</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Benediktiho	
Cena:	440 EUR/mesiac	
Plocha:	40 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Nadštandardne zariadený byt (domáce kino, náladové osvetlenie) s balkónom priamo v centre. Výborná občianska vybavenosť a dostupnosť MHD.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.reality-bratislava.eu, 03/2016	

<b>Byt č. 11</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Jelenia	
Cena:	400 EUR/mesiac	
Plocha:	28 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2/5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt prešiel kompletnou rekonštrukciou v roku 2012. Nachádza sa neďaleko Hlavnej stanice.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 11/2015	

<b>Byt č. 12</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 1-izbový</b>	
Ulica:	Klariská	
Cena:	425 EUR/mesiac	
Plocha:	30 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt v pešej zóne historického centra, nachádza sa na prízemí bytového domu v časti uzavretého dvora.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	

Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (EUR/mesiac)	Požadovaná cena (EUR/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (EUR/mesiac)	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
1	1-izb	28	2/4	Á	V	N	B	310		1,00	0,98	303,8	10,85
2	1-izb	38	4/9	Á	V	Á	B	370		1,00	0,98	362,6	9,54
3	1-izb	25	2	Á	V	N	-	320		1,00	0,98	313,6	12,54
4	1-izb	30	2	Č	D	N	-		400	0,95	0,99	376,2	12,54
5	1-izb	35	7/7	Á	V	Á	-	400		1,00	0,98	392	11,20
6	1-izb	36	3	Á	D	Á	-	300		1,00	0,98	294	8,17
7	1-izb	35	1	Č	V	N	-	350		1,00	0,99	346,5	9,90
8	1-izb	40	4	Á	V	Á	-	420		1,00	0,98	411,6	10,29
9	1-izb	32	3	Á	V	Á	L	410		1,00	0,98	401,8	12,56
10	1-izb	40	3	Á	V	N	B		440	0,95	0,98	409,6	10,24
11	1-izb	28	2/5	Á	V	N	-	400		1,00	0,98	392	14
12	1-izb	30	1	Á	D	N	-	425		1,00	0,98	416,5	13,88


Tab. č. 13 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v I. oblasti v I. kategórii 1+kk, 1+1  
(zdroj: vlastné spracovanie)


Číslo bytu	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
1	10,85			10,85
2	9,54	9,54		
3	12,54			12,54
4	12,54			12,54
5	11,20			11,20
6	8,17	8,17		
7	9,90			9,90
8	10,29			10,29
9	12,56			12,56
10	10,24			10,24
11	14		14	
12	13,88		13,88	


Tab. č. 14 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v I. oblasti v I. kategórii  
(zdroj: vlastné spracovanie)


Nájomné z databázy vzoriek bytov 1+kk a 1+1 sa pri priemernej podlahovej ploche **33,13 m<sup>2</sup>** v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí **od 9,90 do 12,54 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac**.


## 8.5.2 II. KATEGÓRIA: BYTY 2+KK, 2+1


<b>Byt č. 13</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Vazovova	
Cena:	560 EUR/mesiac	
Plocha:	58 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Kompletne zrekonštruovaný a novo zariadený byt. V blízkosti veľmi dobrá občianska vybavenosť a dostupnosť MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 14</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Jelačičova	
Cena:	450 EUR/mesiac	
Plocha:	54 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt po čiastočnej rekonštrukcii má dve samostatné izby. K bytu náleží balkón, ktorý je prístupný z kuchyne aj obývačky.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	


<b>Byt č. 15</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Legionárska	
Cena:	530 EUR/mesiac	
Plocha:	50 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Čiastočne zrekonštruovaný byt, väčšia snečná izba s výhľadom na Kolibu, menšia izba orientovaná do tichého dvora.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 16</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Búdková	
Cena:	500 EUR/mesiac	
Plocha:	60 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2/3	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt v pôvodnom stave sa nachádza v tehlovom bytovom dome bez výt'ahu. Je orientovaný do tichej časti dvora, pozdĺž kuchyne a izby je balkón. K bytu náleží pivnica. Výhodná poloha poblíž Horského parku.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	


<b>Byt č. 17</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Krížna	
Cena:	500 EUR/mesiac	
Plocha:	48 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	7/7	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt prešiel kompletnou rekonštrukciou (plastové okná, plávajúce podlahy, atď.), nachádza sa v bytovom dome s výt'ahom. Daná lokalita ponúka výbornú občiansku a dopravnú dostupnosť.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 18</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Radlinského	
Cena:	520 EUR/mesiac	
Plocha:	60 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/6	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt s balkónom je situovaný v zateplenom tehlovom bytovom dome, prešiel kompletnou rekonštrukciou. Parkovanie možné pred domom a blízkyh uličkách.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	




<b>Byt č. 19</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Slávičie údolie	
Cena:	570 EUR/mesiac	
Plocha:	48 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/6	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Klimatizovaný byt sa nachádza v novostavbe bytového domu. K bytu náleží balkón a veľká pivnica.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.reality-bratislava.eu, 03/2016	

<b>Byt č. 20</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Špitálska	
Cena:	500 EUR/mesiac	
Plocha:	60 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt so zasklenou lodžiou situovaný v centre mesta. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza nemocnica, Medická záhrada, atď. Bezproblémové parkovanie.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 03/2016	

<b>Byt č. 21</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Vazovová	
Cena:	600 EUR/mesiac	
Plocha:	56 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	7/9	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Moderne zariadený slnečný byt v bytovom dome s výtahom po kompletnej rekonštrukcii. K bytu patrí veľká lodžia so sedením. Výborné spojenie MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	



<b>Byt č. 22</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Jaseňová	
Cena:	450 EUR/mesiac	
Plocha:	52 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/4	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt je situovaný na zvýšenom prízemí v tehlovom bytovom dome. K bytu náleží balkón orientovaný do uzamknutého dvora. Bezproblémové parkovanie.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 23</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Hlavatého	
Cena:	550 EUR/mesiac	
Plocha:	42 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Svetlý byt s terasou s výhľadom na Bratislavský hrad v blízkosti Palisád. Výborná občianska vybavenosť v najbližšom okolí.	
Zdroj:	cena požadovaná, <a href="http://www.reality-bratislava.eu">www.reality-bratislava.eu</a> , 02/2016	

<b>Byt č. 24</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 2-izbový</b>	
Ulica:	Šoltésovej	
Cena:	500 EUR/mesiac	
Plocha:	56 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Zrekonštruovaný byt s veľkou obývačkou s francúzskym oknom, samostatnou spálňou, kuchyňou s komorou a kúpeľňou. Nové spotrebiče.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 04/2016	

Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (EUR/mesiac)	Požadovaná cena (EUR/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (EUR/mesiac)	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
13	2-izb	58	4	Á	V	Á	-	560		1,00	0,98	548,8	9,46
14	2-izb	54	5	Č	D	Á	B	450		1,00	0,99	445,5	8,25
15	2-izb	50	3	Č	D	N	-	530		1,00	0,99	524,7	10,49
16	2-izb	60	2/3	N	D	N	B, P	500		1,00	1,00	500	8,33
17	2-izb	48	7/7	Á	V	Á	-	500		1,00	0,98	490	10,21
18	2-izb	60	4/6	Á	V	Á	B	520		1,00	0,98	509,6	8,49
19	2-izb	48	5	Á	V	Á	B, P		570	0,95	0,98	530,7	11,06
20	2-izb	60	2	Á	V	N	L	500		1,00	0,98	490	8,17
21	2-izb	56	7/9	Á	V	Á	L	600		1,00	0,98	588	10,5
22	2-izb	52	1/4	Á	V	N	B	450		1,00	0,98	441	8,48
23	2-izb	42	3	Á	V	N	T		550	0,95	0,98	512,1	12,19
24	2-izb	56	2	Á	D	N	-	500		1,00	0,98	490	8,75

Tab. č. 15 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v I. oblasti v II. kategórii 2+kk,2+1

(zdroj: vlastné spracovanie)


Číslo bytu	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
13	9,46			9,46
14	8,25	8,25		
15	10,49			10,49
16	8,33			8,33
17	10,21			10,21
18	8,49			8,49
19	11,06		11,06	
20	8,17	8,17		
21	10,5			10,5
22	8,48			8,48
23	12,19		12,19	
24	8,75			8,75


Tab. č. 16 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v I. oblasti v II. kategórii


(zdroj: vlastné spracovanie)

Nájomné z databázy vzoriek bytov 2+kk a 2+1 sa pri priemernej podlahovej ploche 55 m<sup>2</sup> v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí od 8,33 do 10,49 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac.


### 8.5.3 III. KATEGÓRIA: BYTY 3+KK, 3+1

<b>Byt č. 25</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Čmelovec	
Cena:	650 EUR/mesiac	
Plocha:	86 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/5	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Bytový dom sa nachádza v uzavretom areáli s detským ihriskom, altánkom s možnosťou grilovania, lavičkami. Byt prešiel kompletnou rekonštrukciou od sietí až k interiéru. K bytu náleží väčšia lodžia.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	

<b>Byt č. 26</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Kúpeľná	
Cena:	710 EUR/mesiac	
Plocha:	75 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5/6	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Priestranný byt sa nachádza v tehlovom bytovom dome s výťahom. Má dve samostatné spálne, veľkú obývačku s balkónom, kúpeľňu s vaňou, samostatnú toaletu a kuchyňu s balkónom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	


<b>Byt č. 27</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Slávičie údolie	
Cena:	600 EUR/mesiac	
Plocha:	87 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/4	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Čiastočne rekonštruovaný byt je situovaný v tehlovom dome s výťahom. K bytu náleží balkón v kuchyni a priestranná lodžia v obývačke.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 12/2015	


<b>Byt č. 28</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Dvořákovo nábrežie	
Cena:	799 EUR/mesiac	
Plocha:	80 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Priestranný moderne zariadený byt v bytovom dome s výťahom v lokalite pod Hradným vrchom, oproti promenáde River Park. Súčasťou bytu je veľká lodžia s výhľadom na Dunaj. Výborné spojenie MHD do všetkých častí mesta.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.reality-bratislava.eu, 02/2016	


<b>Byt č. 29</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Mariánska	
Cena:	620 EUR/mesiac	
Plocha:	74 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Rekonštruovaný byt sa nachádza na zníženom prízemí, orientovaný do tichého a slnečného dvora.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 30</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Pražská	
Cena:	500 EUR/mesiac	
Plocha:	82 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5/5	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt po kompletnej rekonštrukcii so zaskleným balkónom. Nachádza sa neďaleko Hlavnej stanice.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	


<b>Byt č. 31</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Belopotockého	
Cena:	600 EUR/mesiac	
Plocha:	86 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Čiastočne rekonštruovaný byt s dostatkom úložných priestorov. K bytu je k dispozícii pivnica a malý balkón. Možnosť parkovania vo dvore.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 32</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Grösslingova	
Cena:	850 EUR/mesiac	
Plocha:	82 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3/5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Slniečny byt je situovaný v tehlovom bytovom dome s výťahom v blízkosti liga pasáže. K bytu náleží balkón a pivnica, prístup do spoločnej záhrady. Lokalita je výborne dopravne dostupná a ponúka kompletnú občiansku vybavenosť.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.reality-bratislava.eu, 03/2016	

<b>Byt č. 33</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Palisády	
Cena:	650 EUR/mesiac	
Plocha:	70 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3/3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt je kompletne rekonštruovaný (vlastné kúrenie, duálna klimatizácia, plastové okná, nové rozvody, nový nábytok a spotrebiče atď). Orientovaný južne do súkromného dvora. K bytu patria 2 väčšie balkóny. Bytový dom má výťah.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 34</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Svetlá	
Cena:	550 EUR/mesiac	
Plocha:	90 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	6/9	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt v pôvodnom stave v tehlovom bytovom dome. K bytu náleží veľká lodžia a pivnica. Tichá lokalita v blízkosti Horského parku.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 35</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Panská	
Cena:	850 EUR/mesiac	
Plocha:	75 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Samostatný byt sa nachádza v historickej budove, no v novej nadstavbe z roku 2007. Nachádza sa v pešej zóne v centre mesta pri Hviezdoslavovom námestí.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 36</b>	<b>Bratislava - Staré Mesto, 3-izbový</b>	
Ulica:	Záhradnícka	
Cena:	750 EUR/mesiac	
Plocha:	80 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Zrekonštruovaný byt sa nachádza na zvýšenom prízemí v blízkosti Justičného paláca. V minulosti využívaný ako kancelársky priestor, keďže je vedený ako nebytový priestor.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (EUR/mesiac)	Požadovaná cena (EUR/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (EUR/mesiac)	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
25	3-izb	86	4/5	N	V	Á	L	650		1,00	1,00	650	7,56
26	3-izb	75	5/6	Á	V	Á	B	710		1,00	0,98	695,8	9,28
27	3-izb	87	1/4	Á	V	Á	B, L	600		1,00	0,98	588	6,76
28	3-izb	80	5	Č	V	Á	L		799	0,95	0,99	751,5	9,39
29	3-izb	74	1	Č	V	N	-	620		1,00	0,99	613,8	8,29
30	3-izb	82	5/5	Č	V	Á	B	500		1,00	0,99	495	6,04
31	3-izb	86	2	Á	D	N	B, P	600		1,00	0,98	588	6,84
32	3-izb	82	3/5	Á	V	Á	B, P		850	0,95	0,98	791,35	9,65
33	3-izb	70	3/3	Á	V	Á	B	650		1,00	0,98	637	9,10
34	3-izb	90	6/9	Á	D	Á	L, P	550		1,00	0,98	539	5,99
35	3-izb	75	5	Á	V	N	-	850		1,00	0,98	833	11,11
36	3-izb	80	1	Á	V	N	-	750		1,00	0,98	735	9,19

Tab. č. 17 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v I. oblasti v III. kategórii 3+kk,3+1

(zdroj: vlastné spracovanie)

Číslo bytu	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
25	7,56			7,56
26	9,28			9,28
27	6,76			6,76
28	9,39			9,39
29	8,29			8,29
30	6,04	6,04		
31	6,84			6,84
32	9,65		9,65	
33	9,10			9,10
34	5,99	5,99		
35	11,11		11,11	
36	9,19			9,19

Tab. č. 18 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v I. oblasti v III. kategórii


(zdroj: vlastné spracovanie)


Nájomné z databázy vzoriek bytov 3+kk a 3+1 sa pri priemernej podlahovej ploche **79,75 m<sup>2</sup>** v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí **od 6,76 do 9,39 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac**.




## 8.6 I. OBLASŤ: BRATISLAVA - DÚBRAVKA A DEVÍNSKA NOVÁ VES


### 8.6.1 I. KATEGÓRIA: BYTY 1+KK, 1+1


<b>Byt č. 37</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 1-izbový</b>	
Ulica:	Gallayová	
Cena:	370 EUR/mesiac	
Plocha:	35 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2/5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt je po čerstvej rekonštrukcii, bytový dom zateplený. Orientácia na juh do parku, tichá lokalita. Parkovanie pri dome.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 11/2015	


<b>Byt č. 38</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 1-izbový</b>	
Ulica:	Ľuda Zúbka	
Cena:	340 EUR/mesiac	
Plocha:	36 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	7/8	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Slniečny byt s lodžiou. V okolí je dobrá občianska vybavenosť, v blízkosti je zastávka MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	


<b>Byt č. 39</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 1-izbový</b>	
Ulica:	Drobného	
Cena:	330 EUR/mesiac	
Plocha:	37 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	6/12	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt je situovaný v zateplnom panelovom dome s výťahom. Byt je po čiastočnej rekonštrukcii (bezpečnostné dvere, plávajúca podlaha atď.).	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	





<b>Byt č. 40</b>	<b>Bratislava - Devínska Nová Ves, 1-izbový</b>	
Ulica:	Milana Marečka	
Cena:	350 EUR/mesiac	
Plocha:	36 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/11	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Čiastočne rekonštruovaný byt sa nachádza v zateplenom panelovom bytovom dome s výťahom. V okolí obchody, škola, škôlka, zastávka MHD, atď.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	


<b>Byt č. 41</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 1-izbový</b>	
Ulica:	Saratovská	
Cena:	400 EUR/mesiac	
Plocha:	40 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/12	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Kompletne zrekonštruovaný byt je situovaný v panelovom bytovom dome s výťahom. Zariadený novým nábytkom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	


<b>Byt č. 42</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 1-izbový</b>	
Ulica:	Gallayová	
Cena:	400 EUR/mesiac	
Plocha:	37 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt je po kompletnej rekonštrukcii (plastové okna, nová sanita, bezpečnostné vchodové dvere, rolldoor skrine, umývačka riadu, atď.)	
Zdroj:	cena požadovaná, www.reality-bratislava.eu, 03/2016	


<b>Byt č. 43</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 1-izbový</b>	
Ulica:	Pri kríži	
Cena:	380 EUR/mesiac	
Plocha:	40 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	8/13	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Rekonštruovaný byt bez balkóna sa nachádza v zateplenom bytovom dome s výťahom. Lokalita s výbornou dostupnosťou do centra, blízko MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 44</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 1-izbový</b>	
Ulica:	Nejedlého	
Cena:	360 EUR/mesiac	
Plocha:	35 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	12/12	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt je orientovaný na južnú stranu. Nachádza vedľa základnej školy v blízkosti zdravotného strediska. Zateplený, zrekonštruovaný, kompletne zariadený.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 45</b>	<b>Bratislava - Devínska Nová Ves, 1-izbový</b>	
Ulica:	Pavla Horova	
Cena:	320 EUR/mesiac	
Plocha:	40 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Čiastočne zrekonštruovaný byt v lodžiu. Nachádza sa v blízkosti prírodnej rezervácií Devínska Kobyla (Sandberg).	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 12/2015	

<b>Byt č. 46</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 1-izbový</b>	
Ulica:	Landauova	
Cena:	355 EUR/mesiac	
Plocha:	37 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2/8	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Rekonštruovaný byt sa nachádza v zateplenom panelovom bytovom dome s výťahom. K bytu náleží presklená lodžia. Dobrá občianska vybavenosť.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 03/2016	

<b>Byt č. 47</b>	<b>Bratislava - Devínska Nová Ves, 1-izbový</b>	
Ulica:	Ivana Bukovčana	
Cena:	360 EUR/mesiac	
Plocha:	40 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/7	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v zateplenom panelovom bytovom dome s výťahom. Pekný výhľad , tiché prostredie. V okolí škola, škôlka, zastávka MHD, obchody, atď.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 11/2015	

<b>Byt č. 48</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 1-izbový</b>	
Ulica:	Drobného	
Cena:	350 EUR/mesiac	
Plocha:	36 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/8	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt je situovaný v panelovom bytovom dome s výťahom. Tiché prostredie, v okolí je dobrá občianska vybavenosť.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	

Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (EUR/mesiac)	Požadovaná cena (EUR/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (EUR/mesiac)	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
37	1-izb	35	2/5	Á	V	Á	-	370		1,00	0,98	362,6	10,36
38	1-izb	36	7/8	N	D	Á	L	340		1,00	1,00	340	9,44
39	1-izb	37	6	Á	V	Á	-	330		1,00	0,98	323,4	8,74
40	1-izb	36	4	Á	D	Á	-	350		1,00	0,98	343	9,53
41	1-izb	40	4	Á	V	Á	-	400		1,00	0,98	392	9,80
42	1-izb	37	3	Á	V	N	-		400	0,95	0,98	372,4	10,06
43	1-izb	40	8	Á	V	Á	-	380		1,00	0,98	372,4	9,31
44	1-izb	35	12	Á	V	Á	-	360		1,00	0,98	352,8	10,08
45	1-izb	40	3	Á	D	Á	-	320		1,00	0,98	313,6	7,84
46	1-izb	37	2/8	Á	V	Á	L	355		1,00	0,98	347,9	9,40
47	1-izb	40	4/7	Á	V	Á	-	360		1,00	0,98	352,8	8,82
48	1-izb	36	1/8	N	D	Á	-	350		1,00	1,00	350	9,72

Tab. č. 19 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v II. oblasti v I. kategórii 1+kk,1+1

(zdroj: vlastné spracovanie)


Číslo bytu	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
37	10,36		10,36	
38	9,44			9,44
39	8,74	8,74		
40	9,53			9,53
41	9,80			9,80
42	10,06			10,06
43	9,31			9,31
44	10,08		10,08	
45	7,84	7,84		
46	9,40			9,40
47	8,82			8,82
48	9,72			9,72


Tab. č. 20 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v II. oblasti v I. kategórii


(zdroj: vlastné spracovanie)


Nájomné z databázy vzoriek bytov 1+kk a 1+1 sa pri priemernej podlahovej ploche 37,75 m<sup>2</sup> v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí od 8,82 do 10,06 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac.


## 8.6.2 II. KATEGÓRIA: BYTY 2+KK, 2+1


<b>Byt č. 49</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 2-izbový</b>	
Ulica:	Cabanova	
Cena:	370 EUR/mesiac	
Plocha:	51 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt v novostavbe bytového domu s výťahom. K bytu náleží balkón. Byt je zariadený starším nábytkom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	


<b>Byt č. 50</b>	<b>Bratislava - Devínska Nová Ves, 2-izbový</b>	
Ulica:	Istrijská	
Cena:	500 EUR/mesiac	
Plocha:	60 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3/3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Novostavba bytového domu. Byt je slnečný, priestraný s veľkou terasou, zariadený novým nábytkom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	


<b>Byt č. 51</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 2-izbový</b>	
Ulica:	Fedáková	
Cena:	510 EUR/mesiac	
Plocha:	47 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3/7	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Kompletne zrekonštruovaný a moderne zariadený byt bez balkónu v zateplenom panelovom bytovom dome. Izby sú priechodné.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	


<b>Byt č. 52</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 2-izbový</b>	
Ulica:	Hanulová	
Cena:	490 EUR/mesiac	
Plocha:	45 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	7	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Zrekonštruovaný byt v panelovom bytovom dome. Lokalita s dobrou dostupnosťou do centra (15 minút).	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 03/2016	

<b>Byt č. 53</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 2-izbový</b>	
Ulica:	Gallayová	
Cena:	440 EUR/mesiac	
Plocha:	53 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3/7	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt situovaný v panelovom bytovom dome. V okolí sa nachádza výborná občianska vybavenosť (nákupné centrá, lekáreň, ihriská, atď.).	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	


<b>Byt č. 54</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 2-izbový</b>	
Ulica:	Janka Alexyho	
Cena:	400 EUR/mesiac	
Plocha:	45 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt v novostavbe bytového domu s výťahom. Orientovaný na južnú stranu s balkónom. K bytu náleží aj vstupná chodba, ktorá je spoločná so susedmi, možno odložiť bicykle, topánky, atď.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	


<b>Byt č. 55</b>	<b>Bratislava - Devínska Nová Ves, 2-izbový</b>	
Ulica:	Opletalova	
Cena:	530 EUR/mesiac	
Plocha:	55 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/3	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Priestranný, slnečný byt v novostavbe tehlového domu. K bytu náleží predzáhradka a pivnica.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.reality-bratislava.eu, 03/2016	


<b>Byt č. 56</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 2-izbový</b>	
Ulica:	Drobného	
Cena:	560 EUR/mesiac	
Plocha:	53 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	10/11	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt po nadštandardnej kompletnej rekonštrukcii v zateplenom bytovom dome. K bytu náleží pivnica. Bezproblémové parkovanie, v blízkosti občianska vybavenosť, park, zastávky MHD.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.reality-bratislava.eu, 03/2016	

<b>Byt č. 57</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 2-izbový</b>	
Ulica:	Nejedlého	
Cena:	400 EUR/mesiac	
Plocha:	38 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt s juhozápadnou orientáciou je situovaný v tehlovom dome. K bytu náleží lodžia. V širšom okolí okrem dobrej dopravnej dostupnosti MHD je množstvo obchodov, fitness centrum a iné služby.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník , 02/2016	



<b>Byt č. 58</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 2-izbový</b>	
Ulica:	Pekníková	
Cena:	450 EUR/mesiac	
Plocha:	49 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou. Má priechodnú izbu. Nachádza sa v tichej lokalite s kompletnou občianskou vybavenosťou, parkovanie pred domom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 59</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 2-izbový</b>	
Ulica:	Cabanova	
Cena:	480 EUR/mesiac	
Plocha:	51 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/5	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt s balkónom sa nachádza v novostavbe zatepleného bytového domu s výtťahom. Lokalita s výbornou dostupnosťou do centra, blízko MHD a kompletná občianska vybavenosť.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 60</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 2-izbový</b>	
Ulica:	Martina Granca	
Cena:	470 EUR/mesiac	
Plocha:	55 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	2	
Vybavenie:	čistočne zariadený	
Popis:	Byt je situovaný v novostavbe bytového domu. Na balkón je vstup z kuchyne, ktorá je spojená s obývacou izbou. Lokalita s dobrou občianskou vybavenosťou a zároveň blízko prírody.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 04/2016	



Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (EUR/mesiac)	Požadovaná cena (EUR/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (EUR/mesiac)	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
49	2-izb	51	4/5	Á	D	Á	B	370		1,00	0,98	362,6	7,11
50	2-izb	60	3/3	Á	V	N	T	500		1,00	0,98	490	8,17
51	2-izb	47	3/7	Á	V	Á	-	510		1,00	0,98	499,8	10,63
52	2-izb	45	7	Á	D	N	-	490		1,00	0,98	480,2	10,67
53	2-izb	53	3/7	Á	V	Á	-	440		1,00	0,98	431,2	8,14
54	2-izb	45	5	Á	V	Á	B	400		1,00	0,98	392	8,71
55	2-izb	55	1	Á	V	N	P		530	0,95	0,98	493,4	8,97
56	2-izb	53	10	Á	V	Á	P		560	0,95	0,98	521,4	9,84
57	2-izb	38	4/5	Á	V	Á	L	400		1,00	0,98	392	10,32
58	2-izb	49	4	N	D	N	-	450		1,00	1,00	450	9,18
59	2-izb	51	4/5	Á	V	Á	B	480		1,00	0,98	470,4	9,22
60	2-izb	55	2	Č	V	N	B	470		1,00	0,99	465,3	8,46

Tab. č. 21 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v II. oblasti v II. kategórii 2+kk,2+1

(zdroj: vlastné spracovanie)


Číslo bytu	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
49	7,11	7,11		
50	8,17	8,17		
51	10,63		10,63	
52	10,67		10,67	
53	8,14			8,14
54	8,71			8,71
55	8,97			8,97
56	9,84			9,84
57	10,32			10,32
58	9,18			9,18
59	9,22			9,22
60	8,46			8,46


Tab. č. 22 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v I. oblasti v II. kategórii


(zdroj: vlastné spracovanie)


Nájomné z databázy vzoriek bytov 2+kk a 2+1 sa pri priemernej podlahovej ploche **49,88 m<sup>2</sup>** v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí **od 8,14 do 10,32 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac**.


### 8.6.3 III. KATEGÓRIA: BYTY 3+KK, 3+1


<b>Byt č. 61</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 3-izbový</b>	
Ulica:	Repaškého	
Cena:	570 EUR/mesiac	
Plocha:	66 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/8	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v bytovom dome s výťahom. Dispozícia bytu pozostáva zo vstupnej chodby, obývacej izby, kuchyne, spálne, detskej izby, kúpeľne, toalety a zasklenej lodžie.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 12/2015	

<b>Byt č. 62</b>	<b>Bratislava - Devínska Nová Ves, 3-izbový</b>	
Ulica:	Štefana Kráľika	
Cena:	560 EUR/mesiac	
Plocha:	68 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/7	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt po kompletnej rekonštrukcii s balkónom. V okolí je množstvo zelene a kompletná občianska vybavenosť.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	


<b>Byt č. 63</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 3-izbový</b>	
Ulica:	Bazovského	
Cena:	600 EUR/mesiac	
Plocha:	72 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/3	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Čiastočne rekonštruovaný byt situovaný na zvýšenom prízemí v zateplenom panelovom bytovom dome. K bytu náleží pivnica a lodžia.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 12/2015	


<b>Byt č. 64</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 3-izbový</b>	
Ulica:	Bagarova	
Cena:	500 EUR/mesiac	
Plocha:	69 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	4/12	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Zrekonštruovaný byt umiestnený v panelovom bytovom dome s dvoma výťahmi. Byt s priestranou lodžiou je orientovaný na východ.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	


<b>Byt č. 65</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 3-izbový</b>	
Ulica:	Bazovského	
Cena:	450 EUR/mesiac	
Plocha:	67 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	1/4	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt je čiastočne rekonštruovaný, nachádza sa na zvýšenom prízemí zatepleného bytového domu. K bytu náleží lodžia. Parkovanie priamo pod oknami bytového domu.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 03/2016	


<b>Byt č. 66</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 3-izbový</b>	
Ulica:	Hanulova	
Cena:	550 EUR/mesiac	
Plocha:	67 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Čiastočne rekonštruovaný byt s francúzskym oknom. Pokojná lokalita, možnosť samostatnej uzamykateľnej garáže za príplatok 100 EUR/mesiac.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.reality-bratislava.eu, 02/2016	


<b>Byt č. 67</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 3-izbový</b>	
Ulica:	Ožvoldíkova	
Cena:	600 EUR/mesiac	
Plocha:	75 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	5	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Byt prešiel pred dvoma rokmi kompletnou rekonštrukciou. Náleží k nemu balkón a pivnica. Dispozične pozostáva z troch nepriechodných izieb.	
Zdroj:	cena požadovaná, www.reality-bratislava.eu, 02/2016	

<b>Byt č. 68</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 3-izbový</b>	
Ulica:	Saratovská	
Cena:	500 EUR/mesiac	
Plocha:	62 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	9/12	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt je situovaný v panelovom bytovom dome, je čiastočne rekonštruovaný. Nachádza sa vo výbornej lokalite s kompletnou občianskou vybavenosťou, 3 minúty od zastávky MHD.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

<b>Byt č. 69</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 3-izbový</b>	
Ulica:	Lipského	
Cena:	600 EUR/mesiac	
Plocha:	71 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3/12	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Rekonštruovaný byt s veľkou lodžiou. K bytu náleží i pivnica v suteréne panelového bytového domu. Lokalita s výbornou občianskou vybavenosťou a dostupnosťou.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 70</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 3-izbový</b>	
Ulica:	Tranovského	
Cena:	620 EUR/mesiac	
Plocha:	90 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3	
Vybavenie:	čiastočne zariadený	
Popis:	Dispozične zaujímavo riešený byt situovaný na kopci s nádherným výhľadom. Bezproblémové parkovanie priamo pred domom. K bytu náleží lodžia a terasa.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - prenajímateľ, 02/2016	

<b>Byt č. 71</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 3-izbový</b>	
Ulica:	Beňovského	
Cena:	550 EUR/mesiac	
Plocha:	67 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	7/13	
Vybavenie:	zariadený	
Popis:	Byt sa nachádza v panelovom bytovom dome. K bytu náleží balkón. Je zariadený starším nábytkom.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 02/2016	

<b>Byt č. 72</b>	<b>Bratislava - Dúbravka, 3-izbový</b>	
Ulica:	Saratovská	
Cena:	610 EUR/mesiac	
Plocha:	84 m <sup>2</sup>	
Podlažie:	3/12	
Vybavenie:	nezariadený	
Popis:	Byt je situovaný v novostavbe bytového domu. Kuchyňa je spojená s obývacou izbou. K bytu náleží balkón. V blízkosti domu na nachádzajú supermarkety, detské ihrisko, British school atď.	
Zdroj:	cena realizovaná, dotazník - nájomník, 01/2016	

Číslo bytu	Dispozícia	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlažie	Vybavenie (áno, čiastočne, nie)	Technický stav (výborný, dobrý)	Výťah	Balkón, lodžia, terasa, pivnica	Realizovaná cena (EUR/mesiac)	Požadovaná cena (EUR/mesiac)	Koeficient úpravy K1	Koeficient úpravy K2	Cena po úprave (EUR/mesiac)	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
61	3-izb	66	4/8	Á	V	Á	L	570		1,00	0,98	558,6	8,46
62	3-izb	68	4/7	Á	V	Á	B	560		1,00	0,98	548,8	8,07
63	3-izb	72	1/3	Á	D	N	L, P	600		1,00	0,98	588	8,17
64	3-izb	69	4	Á	V	Á	L	500		1,00	0,98	490	7,10
65	3-izb	67	1/4	Á	D	N	L	450		1,00	0,98	441	6,58
66	3-izb	67	3	Č	D	Á	-		550	0,95	0,99	517,3	7,72
67	3-izb	75	5	Č	V	Á	B, P		600	0,95	0,99	564,3	7,52
68	3-izb	62	9	Á	D	Á	-	500		1,00	0,98	490	7,90
69	3-izb	71	3	Á	V	Á	L, P	600		1,00	0,98	588	8,28
70	3-izb	90	3	Č	D	N	L, T	620		1,00	0,99	613,8	6,82
71	3-izb	67	7	Á	D	Á	B	550		1,00	0,98	539	8,04
72	3-izb	84	3	N	V	Á	B	610		1,00	1,00	610	7,26

Tab. č. 23 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v II. oblasti v III. kategórii 3+kk,3+1

(zdroj: vlastné spracovanie)

Číslo bytu	Konečná cena (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najnižšie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Najvyššie nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Stredné hodnoty (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)
61	8,46		8,46	
62	8,07			8,07
63	8,17			8,17
64	7,10			7,10
65	6,58	6,58		
66	7,72			7,72
67	7,52			7,52
68	7,90			7,90
69	8,28		8,28	
70	6,82	6,82		
71	8,04			8,04
72	7,26			7,26

Tab. č. 24 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v II. oblasti v III. kategórii

(zdroj: vlastné spracovanie)

Nájomné z databázy vzoriek bytov 3+kk a 3+1 sa pri priemernej podlahovej ploche **70,50 m<sup>2</sup>** v I. oblasti sa pohybuje v rozmedzí **od 7,10 do 8,17 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac**.

## 9 ZHODNOTENIE

Na základe databázy vzoriek získanej prieskumom trhu nájomného v bytoch v mestách Brno a Bratislava môžeme porovnať výsledky.

### *Prepočet eura na českú korunu*

Aby boli ceny porovnateľné je potreba zjednotiť výslednú menu, t.j. prepočítať české koruny na eurá alebo naopak. V tomto prípade bol zvolený prepočet eura na českú korunu. Na základe devízového kurzu stanovenému ku dňu 5. 5. 2016 podľa Českej národnej banky na 27,030 CZK. Vývoj devízového kurzu EUR/CZK za posledné mesiace uvádza graf ČNB.



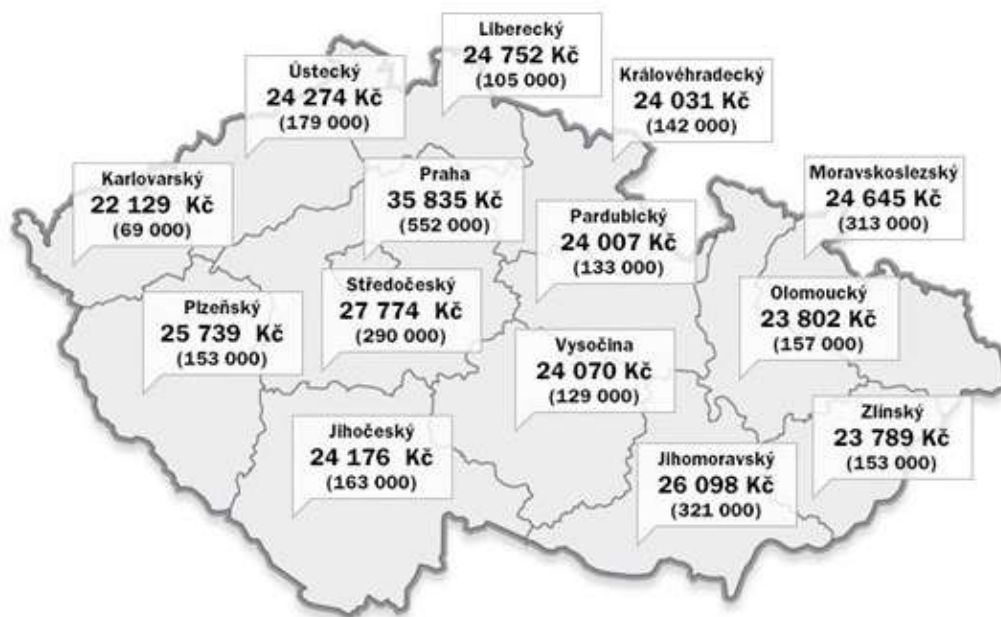
Graf č. 2 - Vývoj devízového kurzu EUR/CZK 07/2015 - 05/2016

(zdroj: [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz))

### *Priemerná hrubá mesačná mzda*

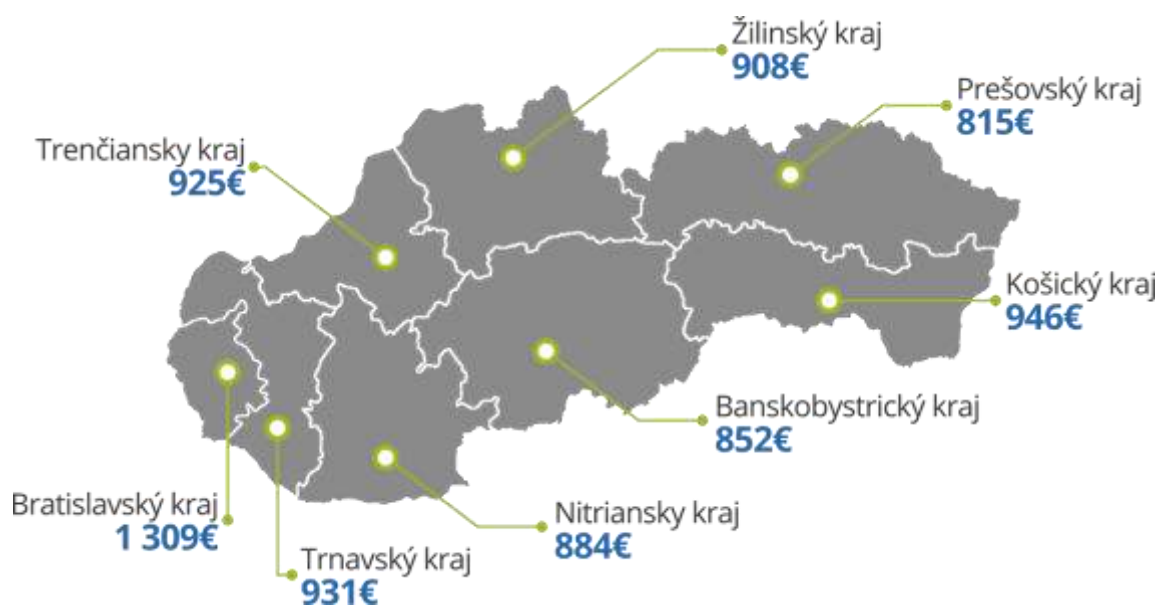
Ďalším dôležitým údajom z pohľadu celkového porovnania je priemerná hrubá mesačná mzda v porovnávaných regiónoch.

Mesto Brno patrí do Juhomoravského kraja, kde priemerná hrubá mesačná mzda bola 26 098 Kč (IV. štvrťročie 2014), porovnanie s ostatnými kraji je znázornené na nasledujúcej mapke.



Obr. č. 19 - Priemerná hrubá mesačná mzda a počet zamestnaných v jednotlivých krajoch ČR za IV. štvrťrošie 2014 (zdroj: IPSV)

Mesto Bratislava patrí do Bratislavského kraja, kde majú zamestnanci dlhodobo najvyššie mzdy v rámci celého Slovenska. Priemerný hrubý mesačný plat v Bratislavskom kraji podľa prieskumu je 1309 EUR (I. štvrťrošie 2016), tj. 35 382 Kč.



Obr. č. 20 - Priemerná hrubá mesačná mzda v jednotlivých krajoch SR za I. štvrťrošie 2016 (zdroj: www.platy.sk)



## 9.1 ZHODNOTENIE I. OBLASTI

Pre prehľadné zhodnotenie získaných dát z prieskumu trhu I. oblasti - historický stred mesta, centrálné mestské časti sú výsledné údaje znázornené v súhrnných tabuľkách č. 25 a č. 26.. Graf č. 3 je porovnaním oboch miest Brna a Bratislavy.

Katégoria bytu	Priemerná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Rozmedzie nájomného (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Priemerné nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
1+kk, 1+1	32,25	193,42 - 310,33	256,85
2+kk, 2+1	58,88	176,27 - 235,20	200,59
3+kk, 3+1	74,86	141,43 - 193,18	164,30

Tab. č. 25 - Zhrnutie I. oblasti mesta Brna

(zdroj: vlastné spracovanie)

Katégoria bytu	Priemerná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Rozmedzie nájomného (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Rozmedzie nájomného (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Priemerné nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Priemerné nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
1+kk, 1+1	33,13	9,90 - 12,54	267,60 - 338,96	11,27	304,63
2+kk, 2+1	55,00	8,33 - 10,49	225,16 - 283,54	9,34	252,46
3+kk, 3+1	79,75	6,76 - 9,39	182,72 - 253,81	8,30	224,35

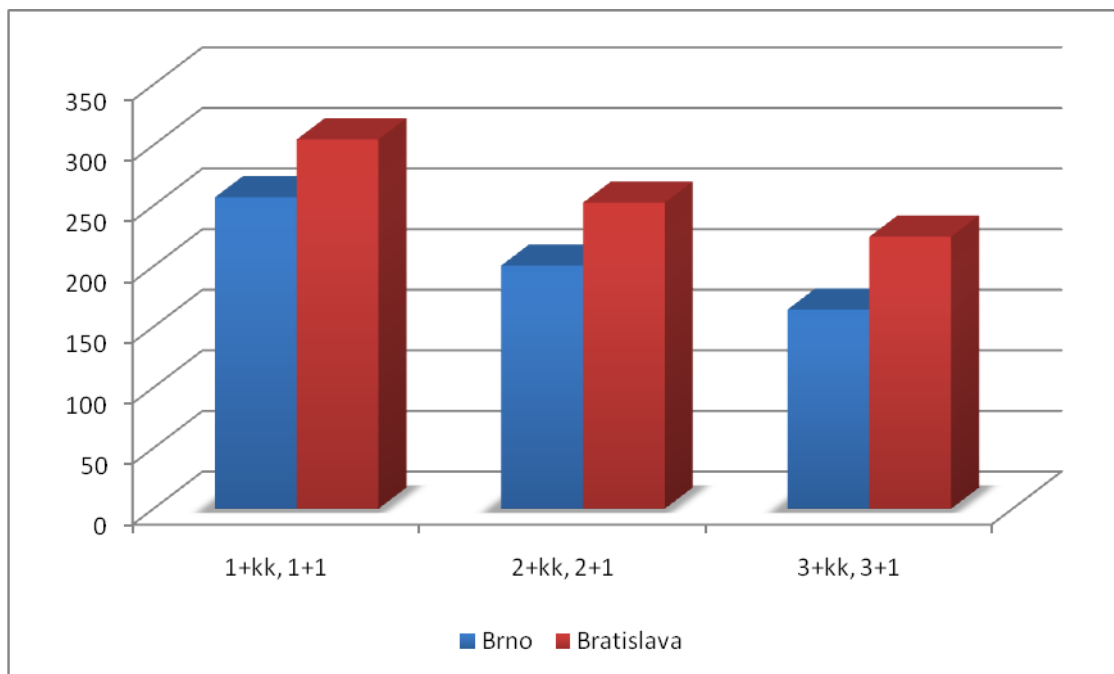
Tab. č. 26 - Zhrnutie I. oblasti mesta Bratislava

(zdroj: vlastné spracovanie)

Podľa prieskumu vzoriek databázy môžeme zhodnotiť, že nájomné v centrálnej časti Bratislavy je vyššie ako Brne. V I. kategórii bytov 1+kk, 1+1 sa priemerné nájomné líši po prepočte na české koruny o 47,78 Kč (16%). V II. kategórii bytov 2+kk, 2+1 je rozdiel 51,87 Kč (21%). A v III. kategórii bytov 3+kk, 3+1 sa priemerné nájomné líši čiastkou 60,05 Kč (27%).

Tieto uvedené rozdielové hodnoty môžu byť dôsledkom toho, že Bratislava je hlavným mestom Slovenskej republiky. Ako je znázornené na obr. č. 20 priemerná hrubá mesačná mzda v bratislavskom kraji je značne vyššia nielen v porovnaní s ostatnými kraji v rámci Slovenska, ale práve i v porovnaní s Juhomoravským krajom. Tak isto je tu nižšia nezamestnanosť, väčšie spektrum lepšie ohodnotených pracovných ponúk i kvalifikovanej pracovnej sily. Tým sa Bratislava približuje i požadovanou výškou nájomného skôr k Prahe.

Tiež si môžeme všimnúť pravidlo, že u bytov s menšou podlahovou plochou je cena za m<sup>2</sup>/mesiac väčšia ako u bytov s väčšou podlahovou plochou (graf č. 3).



Graf č. 3 - Porovnanie I. oblasti mesta Brna a Bratislavy  
(zdroj: vlastné spracovanie)

## 9.2 ZHODNOTENIE II. OBLASTI

Obdobne i pre prehľadné zhodnotenie získaných dát z prieskumu trhu II. oblasti - sídliská, okrajové mestské časti sú výsledné údaje znázornené v súhrnných tabuľkách, a to v tabuľke č. 27 a č. 28. Graf č. 4 je porovnaním oboch miest Brna a Bratislavy.

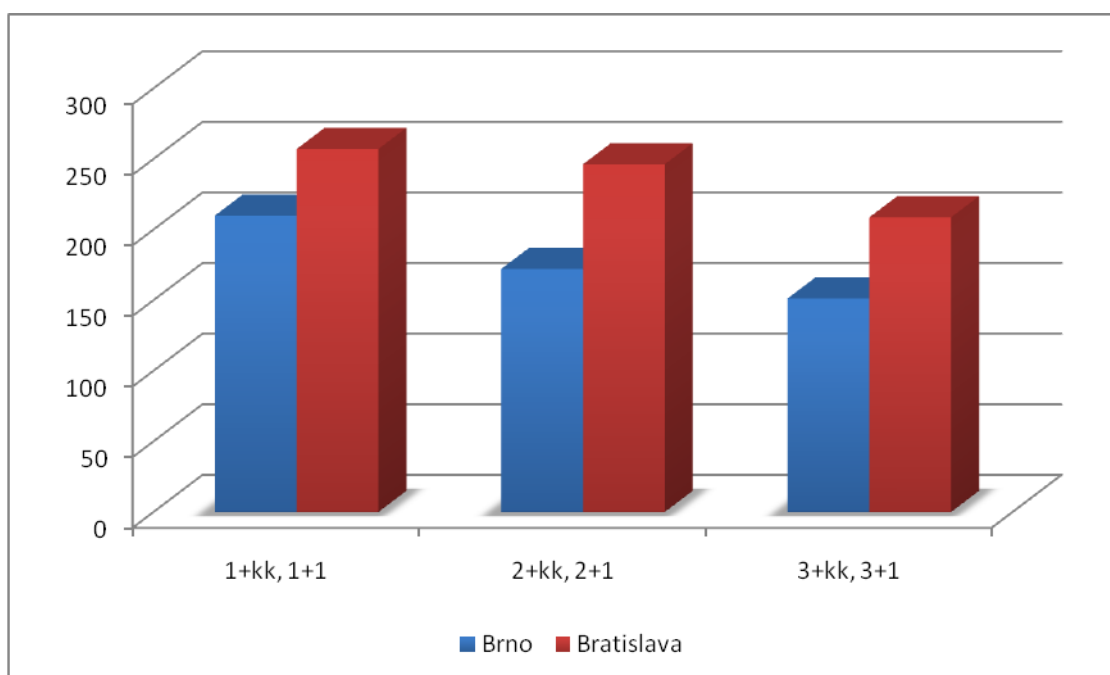
Kategória bytu	Priemerná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Rozmedzie nájomného (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Priemerné nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
1+kk, 1+1	32,88	167,63 - 237,10	209,88
2+kk, 2+1	49,38	151,67 - 200,11	172,11
3+kk, 3+1	74,13	145,68 - 157,89	151,16

Tab. č. 27 - Zhrnutie II. oblasti mesta Brna  
(zdroj: vlastné spracovanie)

Kategória bytu	Priemerná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Rozmedzie nájomného (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Rozmedzie nájomného (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)	Priemerné nájomné (EUR/m <sup>2</sup> /mesiac)	Priemerné nájomné (Kč/m <sup>2</sup> /mesiac)
1+kk, 1+1	37,75	8,82 - 10,06	238,40 - 271,92	9,51	257,06
2+kk, 2+1	49,88	8,14 - 10,32	220,02 - 278,95	9,11	246,24
3+kk, 3+1	70,50	7,10 - 8,17	191,91 - 220,84	7,72	208,67

Tab. č. 28 - Zhrnutie I. oblasti mesta Bratislava  
(zdroj: vlastné spracovanie)

Podľa prieskumu vzoriek databázy môžeme zhodnotiť, že nájomné i v okrajových mestských častiach Bratislavy je vyššie ako Brno. V I. kategórii bytov 1+kk, 1+1 sa priemerné nájomné líši po prepočte na české koruny o 47,18 Kč (18%). V II. kategórii bytov 2+kk, 2+1 je rozdiel 74,13 Kč (30%). A v III. kategórii bytov 3+kk, 3+1 sa priemerné nájomné líši čiastkou 57,51 Kč (28%).



Graf č. 4 - Porovnanie II. oblasti mesta Brna a Bratislavy  
(zdroj: vlastné spracovanie)

Aspekty ovplyvňujúce výšku nájmu pri porovnaní mesta Brna a Bratislavy sú obdobné ako v I. oblasti. Zároveň však pri porovnaní I. a II. oblasti je výška nájomného úmerná s dostupnosťou do centra, spravidla čím bližšia lokalita, tým atraktívnejšia.

## ZÁVER

Cieľom diplomovej práce bolo na základe prieskumu trhu zistiť ako sa pohybuje výška nájomného vo vybraných podobných lokalitách v meste Brne a Bratislave a zároveň porovnať zistené údaje.

V úvodných kapitolách boli predstavené teoretické informácie z oblasti nájomného bývania, historický vývoj bytovej politiky, súčasná situácia v oblasti bytového fondu v Českej a Slovenskej republike. Ďalej nasledoval popis mesta Brna a Bratislavy a jednotlivých vybraných lokalít. Obsiahlu časť tvorí databáza vzoriek v rámci prieskumu trhu, kde sú byty rozdelené do 2 oblastí (I. historický stred mesta, centrálné mestské časti a II. sídliská, okrajové mestské časti) a zároveň do kategórií podľa podlahovej plochy a dispozície od 1+kk, 1+1 až po 3+kk, 3+1, celkovo 144 vzoriek bytov. V závere sú údaje súhrne porovnané a zhodnotené.

I keď sú mestá Brno a Bratislava rozlohou a počtom obyvateľov podobné, v súčasnej situácii priemerná výška nájomného je v Bratislave podstatne vyššia ako v Brne. V I. oblasti historického centra o 16 - 27 % a v II. oblasti okrajových sídlisk o 18 - 30 %. Z toho vyplýva, že Bratislava ako hlavné mesto Slovenska sa nielen priemernou hrubou mzdou, ale i výškou nájomného blíži viac k Prahe, hlavnému mestu Českej republiky.

Praktické využitie tejto práce je síce časovo obmedzené vzhľadom k vývoju a zmenám na trhu s nájomným bývaním. Môže však slúžiť k orientácii jednak pre tých, ktorí chcú byt prenajať či na druhej strane pre tých, ktorí nájomný byt hľadajú. A tiež v neposlednom rade i ako podklad pre prípadné stanovenie obvyklého nájomného v danom mieste a čase pri súdne vedených sporoch.

Spracovanie diplomovej práce ma obohatilo o nové poznatky v oblasti bytovej politiky, situácie na trhu s nájomným bývaním či výšky nájomného v Brne a Bratislave. Cenným prínosom sú nové podnety, možnosti a záujem naďalej rozširovať povedomie o tejto problematike.

## ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

### ODBORNÁ LITERATÚRA

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997 (dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).
- [2] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovistostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vydání první. Praha: Leges, s.r.o., 2014. 272 s. ISBN 80-875-7699-3.
- [4] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.

### ZÁKONY A VYHLÁŠKY

- [5] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [6] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů
- [7] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- [10] Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

### INTERNETOVÉ ZDROJE

- [11] Článek: Na co si dát pozor v Open space bytu?. *living.cz* [online]. 2013 [cit. 2016-29-01]. Dostupné z: <http://www.living.cz/interier/na-co-si-dat-pozor-v-open-space-bytu.html/>

- [12] Článek: Formy a zajištění bydlení: jaké jsou typy nájemního bydlení? *Portál o bydlení* [online]. 2014 [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/453-formy-a-zajistenibydeni-jake-jsou-typy-najemniho-bydeni/>
- [13] Článek: Finance: Výpočet ekonomického nájemného. *IDNES.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: [http://kalkulacky.idnes.cz/cr\\_vypocet-ekonomicke-najemne.php/](http://kalkulacky.idnes.cz/cr_vypocet-ekonomicke-najemne.php/)
- [14] Článek: Některé novinky v právní úpravě nájmu bytu od 1.1.2016. *hajduk.cz* [online]. 2016 [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: <http://www.hajduk.cz/nektere-novinky-v-pravni-uprave-najmu-bytu-od-1-1-2016/>
- [15] Článek: Jaké opravy musí platit nájemník? Od roku 2016 bude zase jasno. *avizo.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-02-03]. Dostupné z: <http://www.avizo.cz/blog/jake-opravy-musi-platit-najemnik-od-roku-2016-bude-zase-jasno/>
- [16] Článek: O regulaci a deregulaci nájemného. *finance.cz* [online]. 2010 [cit. 2016-02-11]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/271151-o-regulaci-a-deregulaci-najemneho/>
- [17] Článek: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Mapy nájemného mají nové aktuální údaje. *mmr.cz* [online]. 2012 [cit. 2016-02-11]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2012/Mapy-najemneho-maji-nove-aktualni-udaje/>
- [18] Článek: Konec cenových map. *realitní komora.cz* [online]. 2014 [cit. 2016-02-11]. Dostupné z: [http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Konec-cenovych-map\\_288/](http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Konec-cenovych-map_288/)
- [19] Článek: Bytová politika. *mmr.cz* [online]. 2012 [cit. 2016-02-26]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/>
- [20] Publikace: Koncepce bydlení ČR do roku 2020. *mmr.cz* [online]. 2011 [cit. 2016-02-26]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepcebydeni-CR-do-roku-2020.pdf?ext=.pdf>
- [21] Publikace: Vybrané údaje o bydlení 2014. *mmr.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-02-26]. ISBN 978-80-7538-005-0. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/b4e26fba-aa83-42b2-a6f3-6f68581d4315/Vybrane-udaje-o-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf>

[22] Publikace: Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy. *geography.upol.cz* [online]. 2007 [cit. 2016-02-11]. Dostupné z:

<http://geography.upol.cz/soubory/lide/halas/clanky/Halas,Dzupinova-UUR.pdf>

[23] *Wikipedia, webová encyklopédie* [online], 2016 [leden - květen 2016].

Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/>

## **ZOZNAM OBRÁZKOV**

<i>Obr. č. 1 - Okres Brno-město - poloha v rámci kraja a ČR</i> .....	48
<i>Obr. č. 2 - Vývoj osídlenia mesta Brna</i> .....	49
<i>Obr. č. 3 - Mapa mestských časti mesta Brna</i> .....	50
<i>Obr. č. 4 - Mestská časť Brno-střed</i> .....	51
<i>Obr. č. 5 - Zaujímavosti Brno-střed:</i> .....	52
<i>Obr. č. 6 - Mestská časť Brno-Bystrc</i> .....	53
<i>Obr. č. 7 - Zaujímavosti Brno - Bystrc:</i> .....	54
<i>Obr. č. 8 - Mestská časť Brno-Líšeň</i> .....	55
<i>Obr. č. 9 - Zaujímavosti Brno - Líšeň</i> .....	56
<i>Obr. č. 10 - Okres Bratislava I.-V.- poloha v rámci kraja a SR</i> .....	87
<i>Obr. č. 11 - Vývoj osídlenia mesta Bratislava</i> .....	88
<i>Obr. č. 12 - Mapa mestských časti mesta Bratislava</i> .....	89
<i>Obr. č. 13 - Zaujímavosti Bratislavy</i> .....	90
<i>Obr. č. 14 - Typológia mestských častí Bratislavy podľa bytovej zástavby</i> .....	91
<i>Obr. č. 15 - Vývoj bytovej politiky výstavby Bratislavy v období 1946 - 1991</i> .....	92
<i>Obr. č. 16 - Mestská časť Staré Mesto</i> .....	93
<i>Obr. č. 17 - Mestská časť Dúbravka</i> .....	94
<i>Obr. č. 18 - Mestská časť Devínska Nová Ves</i> .....	95
<i>Obr. č. 19 - Priemerná hrubá mesačná mzda a počet zamestnaných</i> .....	127

<i>Obr. č. 20 - Priemerná hrubá mesačná mzda .....</i>	<i>127</i>
--	------------

## **ZOZNAM TABULIEK**

<i>Tab. č. 1 - Databáza vzoriek bytov v Brne v I.oblasti v I. kategórií 1+kk,1+1 .....</i>	<i>61</i>
<i>Tab. č. 2 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v I. oblasti v I. kategórií .....</i>	<i>61</i>
<i>Tab. č. 3 - Databáza vzoriek bytov v Brne v I.oblasti v II. kategórií 2+kk,2+1 .....</i>	<i>66</i>
<i>Tab. č. 4 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v I. oblasti v II. kategórií .....</i>	<i>66</i>
<i>Tab. č. 5 - Databáza vzoriek bytov v Brne v I.oblasti v III. kategórií 3+kk,3+1 .....</i>	<i>71</i>
<i>Tab. č. 6 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v I. oblasti v III. kategórií.....</i>	<i>71</i>
<i>Tab. č. 7 - Databáza vzoriek bytov v Brne v II.oblasti v I. kategórií 1+kk,1+1 .....</i>	<i>76</i>
<i>Tab. č. 8 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v II. oblasti v I. kategórií .....</i>	<i>76</i>
<i>Tab. č. 9 - Databáza vzoriek bytov v Brne v II.oblasti v II. kategórií 2+kk,2+1 .....</i>	<i>81</i>
<i>Tab. č. 10 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v II. oblasti v II. kategórií.....</i>	<i>81</i>
<i>Tab. č. 11 - Databáza vzoriek bytov v Brne v II.oblasti v III. kategórií 3+kk,3+1 .....</i>	<i>86</i>
<i>Tab. č. 12 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Brne v II. oblasti v III. kategórií .....</i>	<i>86</i>
<i>Tab. č. 13 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v I.oblasti v I. kategórií 1+kk,1+1 .....</i>	<i>100</i>
<i>Tab. č. 14 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v I. oblasti v I. kategórií.....</i>	<i>100</i>
<i>Tab. č. 15 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v I.oblasti v II. kategórií 2+kk,2+1 .....</i>	<i>105</i>
<i>Tab. č. 16 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v I. oblasti v II. kategórií ...</i>	<i>105</i>
<i>Tab. č. 17 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v I.oblasti v III. kategórií 3+kk,3+1 .....</i>	<i>110</i>
<i>Tab. č. 18 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v I. oblasti v III. kategórií ..</i>	<i>110</i>
<i>Tab. č. 19 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v II.oblasti v I. kategórií 1+kk,1+1 .....</i>	<i>115</i>
<i>Tab. č. 20 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v II. oblasti v I. kategórií ...</i>	<i>115</i>
<i>Tab. č. 21 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v II.oblasti v II. kategórií 2+kk,2+1 .....</i>	<i>120</i>
<i>Tab. č. 22 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v I. oblasti v II. kategórií ...</i>	<i>120</i>
<i>Tab. č. 23 - Databáza vzoriek bytov v Bratislave v II.oblasti v III. kategórií 3+kk,3+1 .....</i>	<i>125</i>
<i>Tab. č. 24 - Stanovenie zrovnateľného nájomného v Bratislave v II. oblasti v III. kategórií.</i>	<i>125</i>



<i>Tab. č. 25 - Zhrnutie I. oblasti mesta Brna .....</i>	128
<i>Tab. č. 26 - Zhrnutie I. oblasti mesta Bratislava .....</i>	128
<i>Tab. č. 27 - Zhrnutie II. oblasti mesta Brna .....</i>	129
<i>Tab. č. 28 - Zhrnutie I. oblasti mesta Bratislava .....</i>	130

## **ZOZNAM GRAFOV**

<i>Graf č. 1 - Obývané byty podľa právneho dôvodu užívania bytu v ČR celkom.....</i>	39
<i>Graf č. 2 - Vývoj devízového kurzu EUR/CZK 07/2015 - 05/2016.....</i>	126
<i>Graf č. 3 - Porovnanie I. oblasti mesta Brna a Bratislavy.....</i>	129
<i>Graf č. 4 - Porovnanie II. oblasti mesta Brna a Bratislavy .....</i>	130

## **ZOZNAM PRÍLOH**

<i>Listinná verzia dotazníku pre Brno .....</i>	138
<i>Listinná verzia dotazníku pre Bratislavu .....</i>	140
<i>On-line verzia dotazníku pre Brno .....</i>	143
<i>On-line verzia dotazníku pre Bratislavu .....</i>	146