

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Bakalářská práce

Vývoj cen nájemného bydlení v ČR

Aidana Kambarova

© 2024 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Aidana Kambarova

Podnikání a administrativa

Název práce

Vývoj cen nájemného bydlení v ČR

Název anglicky

The development of housing prices in the Czech Republic

Cíle práce

Hlavní cíl bakalářské práce je zhodnocení vývoje nájemného bydlení v Praze mezi roky 2019 a 2022. Dále poskytnout ucelené informace ohledně základních pojmů, zákonných povinností smluvních stran ohledně nájemní smlouvy, podmínek pronájmu a poukázat ovlivňování tržního nájemného regulovaným nájemným. Nezbytnou součástí práce je charakteristika Prahy, zachycení jejího demografického vývoje a vývoje bytového fondu. Dále poukázat na nevyrovnanost cen na okraji a v centru Prahy. Zjistit jaké faktory a kritéria ovlivňují ceny nájemného bydlení, prozkoumat celý vývoj cen a zjistit, jak příliv cizinců, ekonomické a politické faktory to ovlivňují. Zjistit jaká je statistika vývoje cen nájemného bydlení a provést srovnání údajů. Dále poskytnout ucelené informace ohledně zákonných povinností smluvních stran, podmínek pronájmu a poukázat na hlavní faktory ovlivňující cenu.

Metodika

Práce se bude skládat ze dvou částí, teoretické a praktické. Teoretická část práce bude formulována formou literární analýzy s využitím studia odborné literatury. Využitou budou také aktuální informace ze specializovaných časopisů a internetových zdrojů. Údaje o cenách budou zpracovány na základě údajů, které poskytl Český statistický úřad. Ke zpracování dat budou použity matematicko-statistické metody, zejména analýza časových řad. Sledování jednotlivých druhů cen a jejich následné porovnání bude zobrazeno pomocí grafů a tabulek. Získaná data budou vyhodnocena pomocí vhodných statistických metod, především teorie časových řad (metoda extrapolace časových řad).

Doporučený rozsah práce

cca 40 stran

Klíčová slova

Nájem, cena, lokalita, bytová politika, nemovitost, rodinný dům, byt, trh nemovitostí, byt, bydlení, nájemní smlouva, vývoj, nájemce.

Doporučené zdroje informací

BRADÁČ, A. – FIALA, J. *Nemovitosti : oceňování a právní vztahy*. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-441-2.

ČESKO. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Nová regionální politika : vstupujeme do Evropy, regionální politika, územní plánování, bytová politika, cestovní ruch*. Praha: DaDa, 2002. ISBN 80-903064-1-1.

ČESKO. *Nájem bytu : občanský zákoník, nová ustanovení o nájmu bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu ; Cenové předpisy : zákon o cenách, působnost státu a obcí, seznam zboží s regulovanými cenami : podle stavu k 24.4.2006*. Ostrava: Sagit, 2006. ISBN 80-7208-545-.

ČESKO. *Občanský zákoník a související předpisy : úroky a poplatky z prodlení, náhrada za ztrátu na výděleku, odškodňování bolesti, nájem a podnájem nebytových prostor, vlastnictví bytů, společenství vlastníků, odpovědnost za škodu, mezinárodní právo soukromé a procesní, veřejné dražby, ochrana osobních údajů, služby informační společnosti, spotřebitelský úvěr : podle stavu k 23.1.2012*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-902-4.

ČESKO. ZÁKONY ATD. *Předpisy související s občanským zákoníkem : veřejné rejstříky, úrok z prodlení, byty, nebytové prostory, nájemné, odpovědnost za škodu, mezinárodní právo soukromé : redakční uzávěrka 25.5.2015*. Ostrava: Sagit, 2015. ISBN 978-80-7488-118-3.

Český občanský zákoník dostupný na

<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/cast1.aspx> [2022-05-29]

FIALA, J. – KURKA, V. – KORECKÁ, V. *Vlastnictví a nájem bytů : podle stavu k 1.7.2000*. Praha: Linde, 2000. ISBN 80-7201-241-.

HORÁK, M. – PEKTOR, P. *Byty, nájemci, nájemné : Podrobný výklad ustanovení právních předpisů*. Praha: Práce, 1992. ISBN 80-900873-6-1.

MEČÍŘOVÁ L., *Jak nedostupnost vlastního bydlení ovlivní cenu nájmu?*. Praha: Finance.cz. 2021

SELSKÁ M., *Nájem a podnájem bytu*. 1.vyd. Praha : Computer press. 2005. 150 s. ISBN 80-251-0800-7

Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

Vedoucí práce

RNDr. Jan Grosz

Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 20. 6. 2022

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2022

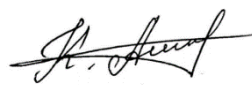
doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 04. 07. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Vývoj cen nájemného bydlení v ČR" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.



V Praze dne 30. 11. 2023

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala RNDr. Janu Groszovi za pomoc ve všech fázích práce, za cenné rady a vedení, vstřícnost a trpělivost při zpracování mé bakalářské práce.

Vývoj cen nájemného bydlení v České republice

Souhrn

Bakalářská práce je zaměřena především na vývoj cen bydlení v ČR v posledních 3 letech. Nezbytnou součástí práce je charakteristika Prahy, zachycení jejího demografického vývoje a vývoje bytového fondu. Dále poukázat na nevyrovnanost cen na okraji a v centru Prahy. Zjistit jaké faktory a kritéria ovlivňují ceny nájemního bydlení, prozkoumat celý vývoj cen a zjistit, jak příliv cizinců, ekonomické a politické faktory to ovlivňují. Práce se bude skládat ze dvou částí, teoretické a praktické. Teoretická část práce bude formulována formou literární analýzy s využitím studia odborné literatury. V praktické části práce budou porovnány časové řady a popsán vývoj cen nemovitostí a nájemného za příslušné roky ze zjištěných údajů.

Klíčová slova: Nájem, cena, lokalita, nemovitost, rodinný dům, byt, trh nemovitostí, bydlení, nájemní smlouva, vývoj, nájemce, pronajímatel

The development of housing prices in the Czech Republic

Summary

The bachelor's thesis is mainly focused on the development of housing prices in the Czech Republic in the last 3 years. An essential part of the work is the characterization of Prague, capturing its demographic development and the development of the housing stock. Furthermore, point out the disparity of prices on the outskirts and in the center of Prague. Find out what factors and criteria affect the prices of rental housing, examine the entire price development and find out how the influx of foreigners, economic and political factors affect it. The work will consist of two parts, theoretical and practical. The theoretical part of the work will be formulated in the form of a literary analysis using the study of professional literature. In the practical part of the work, time series will be compared and the development of real estate prices and rents for the relevant years will be described from the data obtained.

Keywords: Rent price, location, realty, rent, family house, flat, real estate market, housing, tenancy agreement, development, tenant, landlord

Obsah

Úvod	10
2 Cíl práce a metodika	12
2.1 Cíl práce.....	12
2.2 Metodika	12
3 Teoretická východiska	14
3.1 Základní pojmy související s nájemním bydlením	14
3.1.1 Nájem bytu.....	14
3.1.2 Trh nemovitostí.....	14
3.1.3 Nájemce	14
3.1.4 Pronajímatel	15
3.2 Typy nájmu bytu	15
3.2.1 Nájem bytu na dobu určitou.....	15
3.2.2 Nájem bytu na dobu neurčitou	16
3.2.3 Podnájem	17
3.2.4 Nájem bytu s právem koupě	18
3.2.5 Sociální nájem.....	18
3.2.6 Služební byt	19
3.3 Nájemní smlouva	20
3.3.1 Účel smlouvy	20
3.3.2 Forma nájemní smlouvy	21
3.3.3 Základní povinnosti pronajímatele.....	21
3.3.4 Základní povinnosti nájemce	22
3.4 Nájemné	23
3.4.1 Právní úprava nájemného	23
3.4.2 Splatnost nájemného a úroky z prodlení	24
3.4.3 Zvyšování nájemného.....	25
3.4.4 Postup zvyšování nájemného	26
3.5 Realitní trh.....	27
3.5.1 Význam realitního trhu	28
3.5.2 Subjekty realitního trhu	28
3.5.3 Faktory ovlivňující realitní trh	29
4 Vlastní práce	31
4.1 Vývoj cen nájemného bydlení v ČR.....	31
4.1.1 Vývoj cen nájemného bydlení za m ² v ČR	31
4.1.2 Predikce vývoje cen nájemného bydlení za 1 m ² v ČR.....	32
4.1.3 Komparace vývoje cen nájemného bydlení za 1 m ² v ČR.....	33
4.2 Růst mezd ve vztahu k vývoje cen nájemného bydlení	34

4.2.1	Vývoj růstu mezd a nájmu	34
4.2.2	Vývoj průměrné hrubé mzdy za nájem	34
4.2.3	Predikce vývoje průměrné mzdy za nájem.....	36
4.3	Vývoj bytové výstavby v ČR.....	37
4.3.1	Vývoj počtu bytových prostor v ČR	37
4.3.2	Predikce vývoje bytové výstavby v ČR.....	38
4.4	Vliv počtu cizinců na ceny nájemného bydlení.....	39
4.4.1	Počet cizinců v ČR v letech 2010-2022	39
4.5	Dostupnost bydlení z hlediska času	41
4.6	Mezinárodní srovnání vývoje cen nájemného bydlení vybraných států EU	42
4.6.1	Vývoj cen pronájmů v EU	43
4.7	Vývoj cen elektřiny a zemního plynu v ČR.....	44
4.7.1	Vývoj cen elektřiny v ČR	44
4.7.2	Vývoj cen zemního plynu v ČR.....	46
5	Závěr	48
6	Seznam použitých zdrojů.....	50
6.1	Literatura	50
6.2	Internetové zdroje	51
7	Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk	53
7.1	Seznam tabulek.....	53
7.2	Seznam grafů	53

Úvod

Nájemní bydlení představuje významný aspekt současného trhu s nemovitostmi v České republice. V posledních letech jsme svědky výrazného nárůstu zájmu o tuto formu bydlení a současně i vzestupu cen nájemného. Tento trend je důležitým tématem, které si zaslouží podrobnější zkoumání. Tato bakalářská práce se zaměřuje na vývoj cen nájemného bydlení v ČR a analyzuje faktory, které tento vývoj ovlivňují.

Cílem této práce je přinést ucelený pohled na vývoj cen nájemného bydlení v České republice, a to jak v celkovém měřítku, tak s důrazem na situaci v hlavním městě Praze. Význam Prahy jako centra ekonomického, kulturního a společenského dění způsobil, že se zde staly ceny nájemného zejména v centrálních částech města nesmírně vysokými. Tato nerovnováha mezi okrajovými a centrálními částmi Prahy je jedním z klíčových aspektů, které budou podrobněji analyzovány.

Za účelem dosažení cílů této práce jsou stanoveny následující výzkumné otázky:

1. Jaký je vývoj cen nájemného bydlení v ČR v posledních třech letech?
2. Jaké faktory a kritéria ovlivňují ceny nájemného bydlení v ČR?
3. Jaký je rozdíl ve vývoji cen mezi okrajovými a centrálními částmi Prahy?
4. Jaký je vliv přílivu cizinců, ekonomických a politických faktorů na vývoj cen nájemného bydlení v ČR?

Pro odpovědi na tyto otázky bude tato práce strukturována do dvou hlavních částí – teoretické a praktické. Teoretická část práce se zaměřuje na literární analýzu a přehled relevantních studií a odborné literatury. Důraz bude kladen na faktory ovlivňující ceny nájemného bydlení, demografický vývoj a situaci na trhu s byty v ČR. Praktická část práce se bude opírat o konkrétní data a časové řady, které budou sloužit k analýze vývoje cen nájemného bydlení v České republice. Budou zde porovnány časové řady a popsán vývoj cen nemovitostí a nájemného za poslední tři roky na základě dostupných statistických údajů.

Výsledky této bakalářské práce budou mít praktické využití a poskytnou relevantní informace pro aktéry na realitním trhu, developerské společnosti, vládní orgány a další subjekty zabývající se bytovou politikou a urbanistickým plánováním. Výzkum v oblasti vývoje cen nájemného bydlení může přispět k lepšímu porozumění současnému stavu trhu s nájemným bydlením v ČR a poskytnout podklady pro formulaci efektivních strategií pro zajištění dostupného a udržitelného bydlení v budoucnosti.

Další části této bakalářské práce zahrnují přehled literatury, metody výzkumu a analýzy dat, prezentaci výsledků a závěrečnou diskuzi. Předpokládá se, že výsledky této práce budou mít přínos nejen pro akademickou sféru, ale také pro všechny zainteresované subjekty, které se podílejí na utváření politiky v oblasti bydlení a trhu s nemovitostmi v České republice.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je analyzovat vývoj cen nájemného bydlení v České republice v posledních třech letech a identifikovat faktory ovlivňující tuto dynamiku. Práce se zaměřuje na získání komplexního přehledu o vývoji cen a faktorech ovlivňujících nájemní bydlení, s důrazem na situaci v Praze. Výsledky této práce mohou přispět k lepšímu porozumění trhu s nájemním bydlením a podpořit efektivní plánování a rozhodování v oblasti bytové politiky.

2.2 Metodika

Tato bakalářská práce založena na kombinaci teoretických a empirických metod, které umožní dosáhnout stanovených cílů. Následující popis metodiky shrnuje hlavní kroky, které budou v rámci práce provedeny:

Pro teoretickou část práce byla provedena rozsáhlá literární rešerše. Byly zkoumány relevantní studie, odborné články, knihy a zdroje z oblasti trhu s nájemním bydlením, ekonomie, urbanistiky a sociologie. Tato rešerše umožnila získat teoretický rámec a přehled o faktorech ovlivňujících ceny nájemného bydlení.

V rámci praktické části práce budou zkoumány dostupné statistické údaje týkající se vývoje cen nájemného bydlení v České republice. Bude provedena analýza časových řad, které poskytnou konkrétní informace o vývoji cen v posledních třech letech. Tyto data budou pocházet z oficiálních statistických zdrojů, jako jsou například Český statistický úřad, realitní portály nebo vládní agentury.

Pro porovnání cen mezi okrajovými a centrálními částmi Prahy budou využity dostupné informace o cenách nájemného bydlení v jednotlivých částech města. Budou analyzovány a porovnány průměrné ceny, trendy a rozdíly mezi těmito oblastmi. Tato analýza umožní identifikovat případnou nerovnováhu v cenách nájemného v Praze.

Na základě teoretického rámce a analýzy dat budou identifikovány faktory, které ovlivňují ceny nájemného bydlení v České republice. Bude zkoumán vliv přílivu cizinců, ekonomických podmínek, politických faktorů a dalších relevantních proměnných.

Výsledky analýzy budou interpretovány a diskutovány s ohledem na stanovené cíle práce. Budou formulovány závěry týkající se vývoje cen nájemného bydlení v ČR, rozdílů mezi

okrajovými a centrálními částmi Prahy a faktorů ovlivňujících tyto ceny. Důležité poznatky a závěry budou shrnuty a prezentovány v závěrečné části práce.

Celkově bude práce postavena na kombinaci kvantitativních a kvalitativních metod, které poskytnou komplexní a důkladný pohled na vývoj cen nájemního bydlení v České republice. Tato metodika umožní získat relevantní a spolehlivé informace pro dosažení stanovených cílů a odpovědí na výzkumné otázky této práce.

3 Teoretická východiska

3.1 Základní pojmy související s nájemním bydlením

3.1.1 Nájem bytu

Termín “nájemní bydlení” se používá v právním kontextu k popisu situace, kdy vlastník nemovitosti (známý jako nájemce) pronajímá tuto nemovitost jiné osobě (nazývané nájemník) pro účely bydlení. Vztah mezi nájemcem a nájemníkem je upraven zákonem a zahrnuje práva a povinnosti obou stran.

Podle českého právního řádu, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, konkrétně v paragrafu 2284, je nájemní bydlení vymezeno následovně:

"Nájemním bydlením je nájem věci, která slouží k bydlení nebo k rekreačním účelům, jestliže smlouvou o nájmu není dohodnuto něco jiného."

3.1.2 Trh nemovitostí

Trh s nemovitostmi je koncept spojený s právem a ekonomikou, který se týká obchodování s různými druhy nemovitostí, jako jsou pozemky, domy, byty a komerční budovy. Je to místo setkávání prodávajících a kupujících nebo pronajímatelů a nájemců za účelem uzavření obchodů ohledně těchto nemovitostí. Trh s nemovitostmi zahrnuje různé druhy transakcí, včetně prodejů, pronájmů a směn nemovitostí.

Na trhu s nemovitostmi působí různé faktory, které ovlivňují ceny a podmínky těchto transakcí. Mezi tyto faktory patří umístění nemovitosti, jejich fyzický stav, dostupnost služeb, ekonomická situace a poptávka a nabídka na trhu. Zákony týkající se vlastnictvím nemovitostem mohou regulovat různé aspekty trhu s nemovitostmi včetně práv a povinností zapojených stran transakcí.

3.1.3 Nájemce

Nájemce je osoba, která podepsala s majitelem nemovitosti nájemní smlouvu a získala tak právo užívat tuto nemovitost za platbu nájemného. Během platnosti nájemního vztahu má nájemce určité povinnosti a práva. Tyto povinnosti a práva jsou stanoveny jak samotnou nájemní smlouvou, kterou nájemce uzavřel s majitelem (pronajímatelem), tak i obecnými ustanoveními platnými v českém občanském zákoníku.

Podle § 2280 českého občanského zákoníku termín nájemce se definuje: "Nájemcem je ten, kdo nájemcem uzavřel smlouvu."

Nájemce tedy působí jako strana smlouvy, které bylo uděleno právo užívat nemovitost pro konkrétní účel, například k bydlení, za podmínky placení nájmu. Je povinen dodržovat podmínky stanovené v nájemní smlouvě a splňovat povinnosti vyplývající z platného právního řadu.

Naklademe-li se to normálním způsobem, má nájemce právo na klidné užívání nemovitosti a provoz potřebných oprav v souladu se zákonem a smlouvou. Současně je povinen platit nájemné a dodržovat všechny dohody ve smlouvě. Je důležité, aby nájemce byl obeznámen s obsahem smlouvy a právy a povinnostmi, které z ní vyplývají.

3.1.4 Pronajímatel

Pronajímatel je ten, kdo vlastní nějakou věc a jinému ji poskytne za úplatu. Nejčastěji to je majitel nemovitosti, který ji někomu jinému přenechá k užívání.

Každý pronajímatel má právo vybírat nájemné, ale výše musí být uvedena v nájemní smlouvě (může tam být sjednané i jeho každoroční zvyšování), smí kontrolovat byt, zakázat stěhování dalších osob do bytu, pojistit se kaucí a zamítnout úpravu nebo jakoukoliv změnu, kterou chce nájemce provést. Stejně tak má právo nájem vypovědět.

Podle § 2205 českého občanského zákoníku nájemní smlouva zavazuje pronajímatele přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu; udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata a zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

3.2 Typy nájmu bytu

3.2.1 Nájem bytu na dobu určitou

Nájemní kontrakt s omezeným trváním představuje právní dohodu mezi pronajímatelem (fyzická osoba nebo společnost vlastníci nemovitost) a nájemcem (osoba, která má v úmyslu využívat danou nemovitost) na přesně stanovený časový úsek. V této dohodě je explicitně určeno, jak dlouho má nájemce právo užívat tuto nemovitost.

Hlavní charakteristiky nájemního kontraktu na omezený čas zahrnují stanovený termín platnosti, který je jednoznačně definován v kontraktu. Obvykle se tato doba pohybuje v rozmezí několika let a může být proměnlivá podle místních právních předpisů. Po uplynutí stanoveného

období kontrakt automaticky končí, aniž by byla potřeba provádět speciální kroky k jeho ukončení. V případě vypršení kontraktu může nájemce dostat pokyn k odstěhování nebo s pronajímatelem může jednat o možném prodloužení dohody. V samotném kontraktu jsou také uvedeny podmínky týkající se nájmu, včetně výše nájemného, plateb za služby a povinností spojených s udržováním nemovitosti. Smlouva také zavazuje obě strany, tedy nájemce i pronajímatele, k dodržování ustanovení. Případné porušení těchto podmínek může vést k předčasnému ukončení dohody, avšak obvykle jsou k tomu stanoveny specifické podmínky. Po uplynutí dohodnutého časového úseku má nájemce i pronajímatel možnost se rozhodnout o prodloužení kontraktu. Tato volba může zahrnovat i úpravu některých podmínek, včetně výše nájemného. Nájemní kontrakt na omezenou dobu tedy zajišťuje pevnou strukturu nájmu pro obě strany během určeného časového rámce. Je třeba však mít na zřeteli, že tento typ smlouvy často neumožňuje stejnou míru pružnosti jako smlouva na neurčitou dobu, pokud jde o předčasné ukončení nájmu.

Nájemní kontrakt na omezený čas zajišťuje stabilitu pro obě strany během celého dohodnutého období. Je nutné mít na paměti, že tato dohoda často nabízí méně pružnosti než smlouva na neurčitou dobu, zejména co se týče možnosti ukončení nájmu před stanoveným termínem.

3.2.2 Nájem bytu na dobu neurčitou

Nájem bytu na neurčitou dobu představuje jednu z forem nájemního vztahu, kdy mezi nájemcem a pronajímatelem není pevně stanovena doba, na kterou je smlouva uzavřena. Takováto smlouva platí, dokud ji některá ze stran nepřeruší. Tento typ nájmu přináší jak určitou svobodu, tak i některé výzvy.

Jedním z klíčových rysů je jistá flexibilita v délce trvání smlouvy. Zatímco u jiných druhů nájmu je doba stanovena pevně dopředu, tady takové omezení neexistuje. Nájemce i pronajímatel si tedy udržují možnost ukončit nájemní vztah, a to s patřičným oznámením podle platných zákonů.

Výše nájemného je stále hlavní součástí této dohody, a to za obvyklých podmínek. Nájemce platí nájemné pravidelně, nejčastěji měsíčně, a tím si zajistí právo k užívání daného bytu. Nicméně, oproti nájmu na dobu určitou, tento druh může být pro pronajímatele méně jistý, jelikož nemá zajištěnou předem stanovenou dobu, na kterou bude nemovitost pronajata.

Tato flexibilita nese své výhody, například možnost změnit bydliště bez zbytečných komplikací. Zároveň však může pronajímatelovi způsobit určitou nejistotu ohledně trvání

nájmu a pravidelných příjmů. V tomto ohledu je tedy důležité mít povědomí o místních právních předpisech, které určují podmínky nájmu na neurčitou dobu.

Celkově řečeno, nájem bytu na neurčitou dobu poskytuje určitou míru volnosti a nestandardnosti ve srovnání s nájemními smlouvami na stanovený termín. Přestože je to pro mnohé nájemce atraktivní možnost, je třeba si být vědom všech aspektů a povinností spojených s tímto typem nájmu.

3.2.3 Podnájem

Koncept podnájmu se zrodil jako situace, v níž hlavní nájemce, jenž je v držení pronajatého bytu nebo nemovitosti, uskutečňuje krok k nabídnutí části či celku této nemovitosti dalšímu subjektu, označovanému jako podnájemce. Podnájemce má za úkol využívat tuto nemovitost a za tento účel placeně odměňovat hlavního nájemce, který zase zajišťuje nájemné pro původního vlastníka nemovitosti.

Jedním z klíčových elementů je nepochybně nutnost obdržet souhlas od původního pronajímatele, jehož vlastnictví nemovitosti je v závěru pronájemního kontraktu. V mnoha případech se podnájem zakazuje explicitně smluvně.

Odpovědnost za nemovitost zůstává na bedrech hlavního nájemce, neboť se stává hlavním stále držitelem nájemního kontraktu a zodpovídá za veškeré záležitosti spojené s nemovitostí, včetně údržby a plnění dohodnutých podmínek.

Přestože podnájem nabízí možnosti, s sebou přináší i určité riziko. Hlavní nájemce nese riziko v případě, že podnájemce nesplní své finanční povinnosti nebo způsobí škodu na nemovitosti. Hlavní nájemce musí nést plnou zodpovědnost za podnájemce a vyřešit všechny případné problémy.

Pravidla týkající se podnájmu jsou často lokalizovaná a mohou se značně lišit mezi různými regiony a jurisdikcemi. Některé lokality mohou mít přísná pravidla ohledně registrace podnájmu nebo dokonce zakazovat tuto praxi.

Podnájem může být strategicky výhodný, například pro sdílení nákladů na bydlení. Nicméně, vzhledem k složitým právním aspektům tohoto způsobu nájmu, je zásadní důkladně se seznámit s místními zákony a podmínkami, abyste měli úplný vhled do práv a povinností spojených s tímto nájemním režimem.

3.2.4 Nájem bytu s právem koupě

Nájemní kontrakt s opcí odkupu představuje konceptuální rámec, kde se propojují dvě klíčové aspekty: dočasné nájemní právo a možnost akvizice nemovitosti v budoucnosti. Tato konstrukce umožňuje aktuálnímu nájemci pronajímat nemovitost se schválením odkupu za předem určených podmínek.

Tato komplexní dohoda je pečlivě dokumentována v písemné smlouvě, která nejen stanovuje základní nájemní parametry, jako je měsíční nájemné a období trvání nájmu, ale také pevně určuje cenu, za kterou má nájemce budoucí právo získat vlastnictví nemovitosti.

Účinnost této smlouvy je ohraničena dohodnutým časovým rámcem, během něhož nájemce má volnost uvažovat o využití svého práva na odkup. Jestliže se rozhodne pro tuto možnost, nájemce provádí finanční transakci v souladu s dohodnutou cenou, čímž se stává vlastníkem nemovitosti.

Je nutno brát v úvahu, že tato hybridní nájemní forma nese specifické výhody i rizika. Z jedné strany nabízí stabilitu nájemního bydlení s možností budoucího vlastnictví. Z druhé strany však může být ovlivněna proměnlivostí tržní hodnoty nemovitosti, což může ovlivnit konečnou cenu odkupu.

3.2.5 Sociální nájem

Sociální nájem bytu představuje systém, jenž se zacílením na jednotlivce s omezenými finančními prostředky usiluje o zajištění cenově dostupného bydlení. Typicky iniciován státem nebo místními vládními subjekty, tento koncept má za cíl poskytnout nízkopříjmovým občanům přístup k kvalitnímu bydlení. Základní myšlenka spočívá v poskytování bytových jednotek za nájemné pod tržními sazbami, s úmyslem zmírnit finanční zátěž osob s omezenými možnostmi placení nájemného.

Sociální nájem bytu si klade za úkol přinést pomoc lidem v ekonomické nouzi, především jednotlivcům s nízkými příjmy, rodinám v obtížných životních podmínkách či lidem s postižením. Princip spočívá v poskytování bydlení za zvýhodněné nájemné, jehož výše je výrazně nižší než tržní sazby.

Financování tohoto programu se často uskutečňuje prostřednictvím veřejných zdrojů, zahrnujících státní rozpočet či finanční podporu ze strany místních úřadů. Hlavním záměrem je zmenšit finanční břemeno nákladů na bydlení pro jednotlivce, kteří by si jinak nemohli dovolit plně hradit tržní ceny bytů.

Nemovitosti rezervované pro sociální nájem bytu jsou přidělovány na základě stanovených kritérií, včetně výše příjmů žadatelů, složení rodiny či zdravotního stavu. Tímto způsobem se snaží systém zaručit, že osoby v nejnaléhavější potřebě získají přístup k cenově dostupnému bydlení.

Cílem sociálního nájemního systému je nejenom okamžitě zabezpečit cenově dostupné bydlení, ale rovněž poskytnout jednotlivcům možnost zlepšit svou životní situaci a postupně dosáhnout samostatnosti. Konkrétní variace tohoto konceptu mohou mít specifické rysy podle zeměpisných a místních kontextů. Nicméně, jeho univerzálním účelem zůstává zdokonalit životní podmínky těch, kteří se potýkají s ekonomickou nejistotou.

3.2.6 Služební byt

Služební bydlení představuje specifickou kategorii nemovitostí, jež je obvykle rezervována pro pracovníky dané společnosti, instituce nebo jiné organizace. Jeho hlavním záměrem je poskytnout těmto jednotlivcům ubytování na místě, kde budou vykonávat svou pracovní činnost. V následujících odstavcích se budeme podrobněji věnovat různým aspektům služebního bydlení.

Služební byt je většinou nabízen jako jedna z forem zaměstnaneckých benefitů. Jeho poskytování zaměstnancům má za cíl usnadnit a zlepšit jejich pracovní podmínky, což zahrnuje i aspekty spojené s bydlením. Tento model může být zvláště užitečný v případech, kdy je vyžadována nepřetržitá dostupnost pracovníků nebo kdy je třeba reagovat na pracovní potřeby s minimálním zpožděním.

Většinou jsou služební byty ve vlastnictví zaměstnavatele nebo instituce, která je poskytuje. Tyto byty mohou být zřízeny přímo na pracovišti, či v jeho blízkosti, což umožňuje efektivní využití pracovního času a minimalizaci ztrát způsobených cestováním.

S ohledem na to, že služební byt slouží jako nástroj zaměstnaneckých výhod, bývá nabízen za zvýhodněných podmínek, což může zahrnovat nižší nájemné nebo jiné výhody, které mají za cíl podpořit loajalitu pracovníků k dané organizaci.

Je také důležité poznamenat, že právní podmínky týkající se služebního bydlení mohou být proměnlivé a závislé na legislativě dané země. Služební byty mohou mít různé podmínky ubytování, které jsou obvykle upraveny smlouvou či interními pravidly instituce.

Lze říct, že služební byt je nástroj, který může být pro organizace užitečným způsobem, jak podpořit své zaměstnance a současně maximalizovat jejich pracovní produktivitu. Zároveň

může sloužit k posílení vazby mezi zaměstnanci a danou institucí, čímž přispívá k vytváření pozitivní pracovní atmosféry.

3.3 Nájemní smlouva

Nájemní smlouva zakládá smluvní vztah mezi pronajímatelem (vlastníkem předmětu pronájmu). Smlouvou o nájmu bytu se pronajímatel zavazuje dočasně pronajmout nájemci byt a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné. Aby byla nájemní smlouva platná, musí být splněny určité podmínky. Obsah a forma nájemních smluv se v průběhu let měnily. V této kapitole je popsán obecné formy smluv o nájmu bytu.

3.3.1 Účel smlouvy

Smlouvou lze zakládat nájem bytu, vedle dalších faktorů jako je například trvání nájemního práva (dle § 2238 občanského zákoníku) nebo přistoupení k nájemní smlouvě s dohodou stran (dle § 2270 občanského zákoníku). Skrze smlouvu strany prokazují svou vůli uzavřít smluvní dohodu a dodržovat podmínky uvedené v obsahu smlouvy, podle toho, jak to vymezuje § 1724 občanského zákoníku. V kontextu nájmu se tedy jedná o dohodu mezi jednou stranou, disponující věcí, například bytem, který by chtěla pronajmout, a druhou stranou, která má zájem o pronájem této věci či části věci. Zvláštní ustanovení týkající se nájmu bytu a domu neupravují samotný proces dohody, tudíž je třeba aplikovat obecně platná právní nařízení. Jak je zdůrazněno v § 1725 občanského zákoníku, smlouva je dokončena, až strany stanoví její specifický obsah. Dále mají strany svobodu vyjednávat a stanovit podmínky smlouvy v mezích právního rámce. Tento postup platí i pro nájemní smlouvu. Kogentní ustanovení občanského zákoníku mají povahu ochranných pravidel, chránících nájemcova práva a stanovující omezení výkonu práv v rámci nájemního vztahu.

Zásadními prvky nájemní smlouvy jsou: předmět (nebo věc), platba, doba platnosti a užívání. Tyto prvky lze odvodit z § 2201 občanského zákoníku. Dále platí obecné ustanovení z § 6 až 8 občanského zákoníku, týkající se požadavků na právní jednání, které se vztahuje i na nájemní smlouvu. Každý subjekt má povinnost konat v souladu s pravidly spravedlnosti v rámci právních transakcí. Zvláštní ustanovení občanského zákoníku pak detailněji upravuje nájem bytu a domu, včetně stanovení předmětu nájmu (§ 2236 občanského zákoníku) a zahrnuje klíčový prvek účelu nájmu. V tomto případě jde o uspokojení bytových potřeb jako základní sociální potřeby.

3.3.2 Forma nájemní smlouvy

Forma nájemní smlouvy je upravena v článku 2237 občanského zákoníku, podle kterého musí být nájemní smlouva písemná, jinak smlouva trpí vadou, která podléhá sankci relativní neplatnosti. Relativní neplatnosti se může dovolat pouze osoba chráněná příslušnými ustanoveními, a pokud se tato osoba neplatnosti nedovolá, zůstává vadný právní úkon platný (čl.586 odst. 1 a 2 občanského zákoníku). Dále platí, že pokud nájemce užíval byt v dobré víře po dobu delší než tři roky, je nájemní vztah zákonný, a proto se na něj vztahuje právní domněnka, že nájemní smlouva je považována za uzavřenou v souladu s právem (čl.2238 občanského zákoníku). Absence písemné nájemní smlouvy proto nemůže být přičítána k tíži nájemce a nájemce má nárok na ochranu podle uvedených ustanovení občanského zákoníku. Na jedné straně je zřejmé, že nájemce nemůže být z bytu vystěhován jen proto, že neexistuje řádný právní postup, na druhé straně musí pronajímatel obdržet nájemné, které představuje splnění smluvní povinnosti nájemce. S ohledem na výše uvedené je na jedné straně zřejmé, že nájemce nemůže být vystěhován pro dohodnutý nebo obvyklý účel. Ochrana je poskytována oběma stranám v podobě možnosti užívat byt bez zástavy na jedné straně a práva na přijímání plateb nájemného na straně druhé.

3.3.3 Základní povinnosti pronajímatele

Pronajímatel má povinnost dodržovat minimální soubor povinností vůči nájemci, které jsou obecně upraveny v § 2205 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení jsou následující pronajímatelovy závazky:

- a) Předat věc nájemci tak, aby byla vhodná pro dohodnuté nebo běžné využití.
- b) Udržovat věc v takovém stavu, aby odpovídala účelu, pro který byla pronajata.
- c) Zajistit nájemci nerušené užívání pronajaté věci po celou dobu nájmu.

Podle písmene a) je pronajímatel povinen předat věc nájemci tak, aby byla vhodná pro jeho užití. Pokud to není možné ze začátku z důvodů faktických nebo právních, nájemní smlouva je absolutně neplatná od samého počátku (dle § 580 odst. 2 a § 588 občanského zákoníku). V oblasti nájmu bytu a nájmu domu následuje obecná ustanovení speciální úprava. V § 2242 občanského zákoníku je podrobněji upraveno předání bytu. Když není dohodnuto jinak, pronajímatel je povinen předat byt první den následujícího měsíce po nabytí účinnosti nájemní smlouvy. Opoždění může mít různé právní důsledky, včetně práva nájemce požadovat, aby soud nařídil, aby pronajímatel splnil svou povinnost, nebo dokonce práva nájemce požádat

o prominutí nájemného (§ 2208 občanského zákoníku). V případech závažného prodlení může nájemce vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby (§ 2232 občanského zákoníku). Nedodržení této povinnosti ze strany pronajímatele je považováno za vážné porušení, což může nájemci způsobit škodu.

V písmene b) je další povinnost pronajímatele, a to udržovat pronajatou věc v takovém stavu, aby byla vhodná k zamýšlenému účelu. To zahrnuje jak faktický, tak i právní stav. Náklady na údržbu věci, kromě běžné údržby, nese pronajímatel (§ 2207 odst. 1 občanského zákoníku). Speciální ustanovení o nájmu bytu a domu detailněji upravují povinnosti pronajímatele. V § 2256 a § 2257 občanského zákoníku jsou obsaženy specifické povinnosti pronajímatele týkající se udržování řádu v domě a udržování bytu a domu ve stavu vhodném pro užívání.

Poslední povinnost pronajímatele je uvedena v písmene c) (§ 2205 občanského zákoníku). Pronajímatel je povinen zajišťovat nájemci nerušené užívání pronajaté věci po celou dobu nájmu. To znamená, že pronajímatel nesmí zasahovat do práv nájemce a musí také zamezit zásahům třetích stran. Porušení této povinnosti má následky, jako je právo nájemce na slevu z nájemného nebo právo dát výpověď bez výpovědní doby.

Z hlediska proporcionalit předpisů se zdá, že výše uvedené povinnosti uložené pronajímateli jsou zcela opodstatněné a nezbytné k dosažení účelu nájemního vztahu.

3.3.4 Základní povinnosti nájemce

Mezi základní povinnosti nájemce spadá závazek užívat věc jako zodpovědný hospodář s ohledem na dohodnutý nebo obvyklý účel a placení nájemného, což je upraveno v § 2213 občanského zákoníku. Povaha termínu "jednat jako zodpovědný hospodář" však může být vykládána na základě obecných ustanovení týkajících se nájmu. Za běžnou údržbu nese nájemce náklady (§ 2207 odst. 1 občanského zákoníku), což lze chápat jako projev zodpovědného hospodářského jednání. Totéž platí, když nájemce splní povinnost provádět údržbu podle § 2207 odst. 1 občanského zákoníku. Tato povinnost je dále specifikována v § 2257 odst. 2 občanského zákoníku pro nájem bytu a domu, podle kterého nájemce nese náklady na běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním bytu. Zákon stanovuje také meze intenzity užívání pronajaté věci, které se stává nezodpovědným, pokud přesahuje "rozumné míry odpovídající okolnostem nebo takové míře, která by mohla vést k poškození věci" (§ 2228 občanského zákoníku). Tato nevhodná činnost je v rozporu s požadavkem jednat "jako zodpovědný hospodář". V případě takového porušení má pronajímatel právo postupovat podle

§ 2228 odst. 1 a 2 občanského zákoníku a případně nájem vypovědět na základě podmínek tam stanovených.

Dalším pojmem ve všeobecné úpravě nájmu je "ujednaný nebo obvyklý účel". Interpretace těchto pojmů vyplývá z běžného významu slov. "Ujednaný účel" znamená účel specifikovaný v nájemní smlouvě, zatímco "obvyklý účel" se odvozuje z charakteru věci, jejích vlastností atd., například u bytu jako bydlení. Je možné předpokládat, že "ujednaný" nebo "obvyklý" účel zahrnuje i uspokojení bytových potřeb.

Nakonec, ale ne nepodstatně, je základní povinností nájemce platit nájemné. Tato povinnost je obecně stanovena v § 2213 občanského zákoníku a dále upřesněna ve speciálních ustanoveních týkajících se nájmu bytu a domu, jako je § 2246 a následující občanského zákoníku.

3.4 Nájemné

3.4.1 Právní úprava nájemného

Jedním z výrazných rysů nájmu, zejména v případě nájmu bytů a domů, je platba nájemného. Pravidelné a včasné placení nájemného je klíčovým závazkem nájemce, který poskytuje oprávnění pronajímateli přijmout toto plnění. Nájemce má povinnost platit nájemné, bez ohledu na to, zda má zaručeno plné a nerušené užívání pronajatého bytu. Je však třeba zdůraznit, že tato povinnost nájemce a povinnost pronajímatele zajistit nerušené užívání nemají povahu vzájemných závazků.

Výše nájemného je upravena v § 2246 a následujících občanského zákoníku. Tyto speciální ustanovení s názvem "Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu" mají svou vlastní úpravu a jsou specifická vůči obecné úpravě v § 2217 občanského zákoníku. Nájemní strany často dohodnou pevnou částku nájemného, a pokud v nájemní smlouvě není stanoveno jinak, předpokládá se, že tato částka platí za jednoměsíční období (§ 2246 odst. 1 občanského zákoníku).

Nájemné je představováno peněžním plněním, a platba nájemného v naturáliích je možná pouze tehdy, pokud to přinese prospěch nájemci. Je důležité poznamenat, že judikatura Nejvyššího soudu ČR již neaplikuje ujednání o platbě nájemného v naturáliích ve prospěch nájemce.

Pokud strany dohodnou platební období odlišné od standardního pravidla stanoveného zákonem (dispozitivní pravidlo), není toto odchýlení zkrácením nájemcových práv. Je to

projevem autonomie vůle stran. Zákonná úprava se aplikuje pouze v případě, že dohodnutá doba platby není obsažena v smlouvě, a to jako podpůrná norma, pokud si strany neujednaly jinak. Je však třeba zdůraznit, že praxe ukazuje, že měsíční platby jsou nejběžnějším způsobem, který si nájemní strany volí. Tato klauzule je zásadní pro nájemní smlouvu, neboť výše nájemného je důležitá pro oba subjekty tohoto vztahu.

V případě, že výše nájemného není dohodnuta (což nic nemění na skutečnosti, že úplatnost je zřejmá z obsahu smlouvy nebo jejího názvu), má pronajímatel právo požadovat nájemné odpovídající obvyklé výši nájemného pro nový byt stejného typu za podobných podmínek, jaké platily v době uzavření smlouvy (§ 2246 odst. 2 občanského zákoníku). Tato obvyklá výše nájemného se označuje jako tržní nájemné.

Pokud v nájemní smlouvě není stanovena výše nájemného a strany se nedohodnou na tržním nájemném, může soud určit výši nájemného. Tento postup je v souladu s obecnou částí závazkového práva (§ 1792 odst. 1 občanského zákoníku). V takovém případě soud určuje výši nájemného s ohledem na obsah smlouvy, povahu plnění a zavedené zvyklosti. Soud nepřistupuje k volné úvaze o výši nájemného, ale používá nařízení vlády č. 453/2013 Sb., které určuje postup pro stanovení obvyklého nájemného v daném místě.

Jelikož úplatnost je klíčovým rysem nájemní smlouvy, těžko si lze představit situaci, kdy by smlouva neobsahovala ujednání o výši nájemného. Je proto nutné pohlížet na tržní a soudem určené nájemné spíše jako na teoretické alternativy, neboť většinou strany dohodnou výši nájemného samy.

I když má pronajímatel bezpochyby právo na nájemné, v případě, že nájemce neplní tuto povinnost, pronajímatel nemá právo bránit nájemci v užívání bytu (např. zatarasením vstupu). Takové jednání by totiž splňovalo skutkovou podstatu trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domovu, bytu nebo nebytovému prostoru (§ 208 odst. 2 trestního zákoníku). Místo toho má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu, ale jiné formy zasahování jsou mu zakázány.

3.4.2 Splatnost nájemného a úroky z prodlení

Nájemce rezidence, buď bytu nebo domu, má povinnost předem hradit nájemné na začátku každého měsíce nebo v dohodnutém časovém intervalu. Toto plnění musí být uskutečněno nejpozději do pátého dne daného platebního období. Kromě toho je nájemce povinen také platit zálohy nebo náklady spojené se službami, které zajišťuje pronajímatel (§ 2251 odst. 1 občanského zákoníku). Tento ustanovení má povahu volitelnou, což znamená, že

samotné strany nájemního vztahu mohou s ohledem na své preference určit relevantní období. Důležité je, že platba nájemného je vázána na specifická časová období, což zamezuje pronajímateli požadovat platbu nájemného za delší časové úseky. Tato povinnost nájemce platí rovněž za zálohy či výdaje na poskytované služby v souladu se stejným režimem platnosti jako pro nájemné (§ 2251 odst. 1 druhá část občanského zákoníku). V případě, že nájemce nedodrží lhůtu pro platbu nájemného, má pronajímatel právo požadovat úroky z prodlení, přičemž nájemce je povinen tuto částku uhradit. Konkrétní výše úroků z prodlení je specifikována v nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Možnost sjednat odlišnou výši úroků není vyloučena, avšak s ohledem na ustanovení "Zakázaná ujednání" (úst. § 2 uvedeného nařízení) je zakázáno stanovit výši úroků z prodlení vyšší než ta, která je stanovena v § 2 uvedeného nařízení. Od 1.7.2023 činí sazba zákonných úroků z prodlení 15,00 % ročně.

3.4.3 Zvyšování nájemného

V ekonomickém kontextu je zvyšování cen běžným a pravidelným jevem, který je inherentní ekonomice a téměř neodvratitelný. Z právního hlediska je třeba zohlednit tuto skutečnost při tvorbě zákonů a zajistit, aby subjekty nájemního vztahu disponovaly právní jistotou a schopností předvídat, kdy může dojít k nárůstu nájemného. Tímto způsobem lze minimalizovat riziko ekonomické diskriminace pronajímatelů na úkor nájemníků. Aktuální právní úprava občanského zákoníku se věnuje otázce zvyšování nájemného v § 2248 až § 2250. Při srovnání s původním OZ 64 lze identifikovat posun směrem k ochraně pronajímatele. Z dřívějšího nesouhlasu zákonodárce s pravidly pro zvyšování nájemného, jak bylo navrženo v § 696 odst. 1 OZ 64, vyplývá zvýhodňování jedné skupiny na úkor druhé, což zdůraznil Ústavní soud. Zde se konstatuje, že dlouhodobá nečinnost parlamentu, spočívající v neschválení zvláštní právní normy pro jednostranné zvyšování nájemného a změny nájemních podmínek, je neústavní a porušuje základní lidská práva. Ústavní soud byl povinen ochránce ústavnosti, využít jím poskytnutých nástrojů, aby zabezpečil ochranu pronajímatele v situacích, kdy chyběla účinná právní úprava umožňující nájemníkům zvýšit nájem. Tato situace vyžadovala, aby obecní soudy rozhodly o zvýšení nájemného, a to, přestože nebyla dostupná příslušná legislativa. Avšak tato opatření musela brát v úvahu místní podmínky a zabránit diskriminaci a řídit se obecnými principy a zvyklostmi občanského práva.

Současná právní úprava obsahuje možnost, že subjekty nájemního vztahu mohou dohodnout pravidelné roční zvyšování nájemného (§ 2248 občanského zákoníku). Za předpokladu dohody mezi stranami je možné provádět zvyšování každý rok. Nicméně zákon

rovněž umožňuje jednostranné zvyšování nájemného (§ 2249 občanského zákoníku, § 2250 občanského zákoníku). Za jakých podmínek může pronajímatel k takovému kroku přistoupit? To nastává, pokud se strany neshodnou na zvyšování nájemného a zároveň v nájemní smlouvě nebylo explicitně ujednáno, že zvýšení je vyloučeno. Tyto ustanovení vznikla jako reakce na nedostatek ústavně konformní legislativy, která by umožňovala pronajímatelům jednostranně zvýšit nájemné.

3.4.4 Postup zvyšování nájemného

Z hlediska jednostranného navýšení nájemného ze strany pronajímatele stanoví zákon (§ 2249 odst. 1 občanského zákoníku) následující formální a obsahové požadavky:

1. Návrh na zvýšení nájemného musí být písemný a musí obsahovat novou výši nájemného.
2. Navrhované nájemné nesmí překročit výši srovnatelného běžného nájemného v daném místě.
3. Navrhované zvýšení nájemného, spolu s případnými předchozími zvýšeními za poslední tři roky, nesmí přesáhnout 20 %.
4. V uplynulých 12 měsících nesmělo dojít k předchozímu zvýšení nájemného.

Co se týče požadavků uvedených v bodech 1, 3 a 4, nebude věrohodně složité pro pronajímatele splnit je. Lze konstatovat, že pokud jde o změnu finančních závazků, je vhodné, aby byla tato otázka řešena písemnou formou, což zajišťuje jasnost a srozumitelnost, jak z hlediska snadného pochopení, tak pro účely důkazní hodnoty. Písemný návrh posiluje právní jistotu obou stran a brání možným číselným nesrovnalostem, které by mohly vzniknout v případě ústní dohody. Zároveň bod 3 zajišťuje, že nájemce není obětí spekulativního jednání pronajímatele, který by přilákal nájemce nízkým nájemným a následně by ho rychle zvýšil.

K tomu, aby bylo možné provést zvýšení nájemného na základě pronajímatelem navrhovaného návrhu, je třeba získat písemný souhlas nájemce, který musí být pronajímatelovi doručen do dvou měsíců od data návrhu na zvýšení nájemného (viz § 570 nového občanského zákoníku). Pokud nájemce souhlasí se zvýšením nájemného, začne platit toto nové nájemné od začátku třetího měsíce po podání návrhu na zvýšení nájemného. V případě, že pronajímatel nepřijme písemný souhlas nájemce do dvou měsíců, není oprávněn zvýšit nájemné, ale má právo požádat soud, aby během následujících tří měsíců určil výši nájemného (viz § 2249 odst. 3 druhá věta občanského zákoníku). Soud může vyhovět návrhu i poté, co tříměsíční lhůta uplyne, pokud nájemce neprotestuje proti opožděnému podání návrhu (viz § 2249 odst. 3 druhá

věta občanského zákoníku). Za podmínky, že návrh není v rozporu s dobrými mravy (viz § 2 odst. 3 občanského zákoníku), je soud povinen stanovit nájemné ve výši běžného nájemného v daném místě a čase. Kromě toho může soud zvýšit nájemné o větší částku, než původně požadoval pronajímatel.

Stojí za zmínku, že tento postup je výhodný i pro nájemce, který může předložit písemný návrh na snížení nájemného, pokud platí nájemné nad rámec obvyklého v daném místě. Postup bude podobný jako u jednostranného zvyšování nájemného ze strany pronajímatele (viz § 2249 odst. 4 občanského zákoníku).

Navíc, pronajímatel může zvýšit nájemné i v případě stavebních úprav, které zlepšují hodnotu pronajatého bytu nebo podmínky bydlení v domě, a to způsobem, který umožní úspory energie nebo vody (viz § 2250 odst. 1 občanského zákoníku). Zvýšení nájemného v takových situacích může dosáhnout až 10 % z celkových účelně vynaložených nákladů ročně. Je nutné zdůraznit, že tato forma zvýšení je povolena pouze jednou, a to zamezuje opakovanému ročnímu zvyšování. Kromě toho, k provedení tohoto zvýšení nájemného je vyžadován souhlas nájemců alespoň dvou třetin bytů v daném domě. Toto opatření zabraňuje tomu, aby menšina nájemců zablokovala modernizace domu nebo bytů. Bez souhlasu alespoň dvou třetin nájemců v domě může pronajímatel zvýšit nájemné pouze o 3,5 % z vynaložených nákladů ročně (viz § 2250 odst. 2 občanského zákoníku).

3.5 Realitní trh

Trh představuje základní ekonomický prostor, kde dochází k výměně zboží, výrobků, služeb nebo stavebních prací mezi jednotlivými subjekty. Realitní trh dodržuje obecná pravidla platná pro jiné druhy trhů, avšak má specifické charakteristiky kvůli nemovitým věcem. Tyto nemovité věci jsou jedinečné svou nehybností a každá z nich má specifickou polohu a účel v daném čase.

Na realitním trhu se uplatňují dva klíčoví aktéři – kupující a prodávající. Kupující generuje poptávku na trhu a má zájem o nákup nemovité věci pro bydlení, rekreaci nebo komerční využití. Naopak prodávající má zájem prodat nemovitou věc a tím tvoří nabídku na realitním trhu.

Jedinečnost realitního trhu spočívá v tom, že většinou se počet nabízejících subjektů rovná počtu nabízených nemovitých věcí. Z toho plyne, že většina subjektů buď nabízí nebo hledá jedinou nemovitost. Stejně jako na jiných trzích platí, že pokud dojde k nárůstu poptávky v určitém segmentu a místě, ceny budou stoupat, pokud se nabídka nezvýší stejným tempem.

Stavebnictví je odvětvím s dlouhými výrobními cykly, což znamená, že nereaguje tak rychle na změny poptávky jako například výrobci softwaru. Poptávkové změny často odrážejí vnitřní a vnější migrace, kupní sílu, dostupnost úvěrů a investiční příležitosti. Stát hraje důležitou roli na realitním trhu, protože může ovlivnit trh regulací cen, daňovými opatřeními, způsobem ochrany vlastnických práv a rozvojem infrastruktury.

3.5.1 Význam realitního trhu

V rámci České republiky má realitní trh význačný vliv na společnost a ekonomiku. Pro mnoho lidí znamená nákup nemovitosti významnou finanční investici, která může mít dlouhodobý dopad na jejich majetek. Zároveň tento trh nabízí obchodní příležitosti pro různé subjekty, jako jsou realitní kanceláře, stavební společnosti a developery.

Vliv realitního trhu lze pozorovat i na ekonomickém poli. Aktivita na trhu může podpořit hospodářský růst tím, že zvyšuje poptávku po stavebních službách, materiálech a dalších souvisejících odvětvích. Stavební průmysl, propojený s nemovitostmi, hraje také významnou roli v tvorbě pracovních míst a zaměstnanosti.

V neposlední řadě má realitní trh důležitý dopad na finanční oblast. Hodnota nemovitostí má tendenci růst, což může motivovat jednotlivce k dlouhodobým investicím. To má vliv na bankovní sektor, hypoteční trh a investice.

Státní orgány také sledují vývoj na realitním trhu. Zajímají se o regulační rámec a zákony, které ovlivňují tento trh. Zároveň se zde dotýkají aspektů daní a financování.

Lze konstatovat, že realitní trh má značný dopad na ekonomii a společnost České republiky. Ovlivňuje způsob bydlení, podnikání a investic a má klíčový význam pro ekonomický růst, zaměstnanost a finanční stabilitu země.

3.5.2 Subjekty realitního trhu

Trh nemovitostí je ovlivňován mnoha subjekty, kde hlavní roli hrají kupující a prodávající. Kupující představuje zájemce o nemovitou věc, zatímco prodávající má snahu prodat svou nemovitost a tím vytváří nabídku na daném trhu.

Kupující je jedinec, který má zájem o nemovitou věc.

Prodávající je subjekt, který má zájem o prodej své nemovité věci, a tím tvoří nabídku na konkrétním trhu s nemovitostmi.

Státní instituce hrají klíčovou úlohu na trhu nemovitostí, neboť utvářejí podmínky pro vyvážený chod trhu v souladu s určenými pravidly. To zahrnuje tvorbu právních předpisů a

dohled nad jejich dodržováním. Státní vliv se projevuje zejména skrze daně a přímou regulaci cen.

Investoři se snaží nalézt optimální způsob, jak zhodnotit své finanční prostředky. Ti mohou být fyzickými nebo právníckými osobami.

Developer je subjekt, který investuje do výstavby nemovitostí s cílem následného prodeje nebo pronájmu. Jeho role zahrnuje celý proces od plánování a realizace stavby až po prodej nebo pronájem.

Uživatel je osoba vlastnící nebo využívající nemovitost k bydlení či podnikání.

Znalec je jmenován autoritou (např. ministrem spravedlnosti) a vydává znalecké posudky pro specifické obory. Na rozdíl od odhadců nese za svá stanoviska trestní odpovědnost.

Odhadce je oprávněná osoba, která ocení nemovitosti, často na zakázku bank, developerů a investorů.

Realitní kancelář je firma zabývající se realitním trhem a zprostředkovávající pronájem, prodej a nákup nemovitostí. Kromě toho nabízí i další služby jako správa nemovitostí, právní a inženýrské služby.

Realitní makléř je obchodník s nemovitostmi, který působí jako prostředník mezi kupujícím a prodávajícím.

3.5.3 Faktory ovlivňující realitní trh

Realitní trh je pod vlivem různých ekonomických, sociálních, fyzikálních a také legislativních faktorů. Těchto ovlivňujících faktorů je nespočet. Následující část seznamuje s některými z těchto faktorů, které mají vliv na ceny nemovitostí.

Hlavním faktorem, který ovlivňuje ceny nemovitostí, je jejich lokalita. Tato lokalita může být vně městská nebo vnitřní, nacházející se uvnitř městského prostoru. V městské oblasti je k dispozici veškerá občanská vybavenost, lepší pracovní možnosti a životní podmínky, což má za následek vyšší ceny bytů ve srovnání s těmi mimo město. Dopravní dostupnost a konkrétní poloha bytu v rámci města jsou taktéž důležité. Okolní prostředí, jako například blízkost rušné komunikace nebo klidné lokality, hrají významnou roli.

Velikost bytu patří také mezi faktory, které ovlivňují cenu. Byt s větším počtem pokojů (např. 3+1) bývá obvykle dražší než menší (např. 1+1). Malé byty jsou často vyhledávány mladými páry a staršími jednotlivci, což zvyšuje poptávku a tím i ceny za metr čtvereční. Dispozice místností, oddělené prostory jako WC a koupelna, orientace bytu nebo patra hrají též významnou roli.

Technický stav, provedení a vybavenost bytu jsou další faktory, které ovlivňují cenu. Zahrnují stav oken, elektroinstalace, vodovodní a odpadní systémy, stejně jako rekonstrukce koupelny, kuchyně a WC. Další aspekty zahrnují parkovací možnosti, vlastnictví, stáří domu a další. Některé z těchto faktorů mohou být předvídatelné, zatímco jiné ne.

Faktory ovlivňující ceny lze rozdělit na vnitřní a vnější. Vnitřní faktory jsou přímo spojeny s nemovitostí, jako je lokalita, stav, a stáří. Předvídatelné vnější faktory mohou mít tendenci klesající, rostoucí nebo stagnující cenový vývoj. Těmito faktory jsou například hrubý domácí produkt, migrace, bytová výstavba, populační trendy a úrokové sazby. Mezi nepředvídatelné vnější faktory patří přírodní katastrofy, politické události, epidemie a pandemie.

Jak výše uvedené faktory skutečně ovlivňují a k jakému vývoji dojde v budoucnu, je popsáno v následujících kapitolách.

4 Vlastní práce

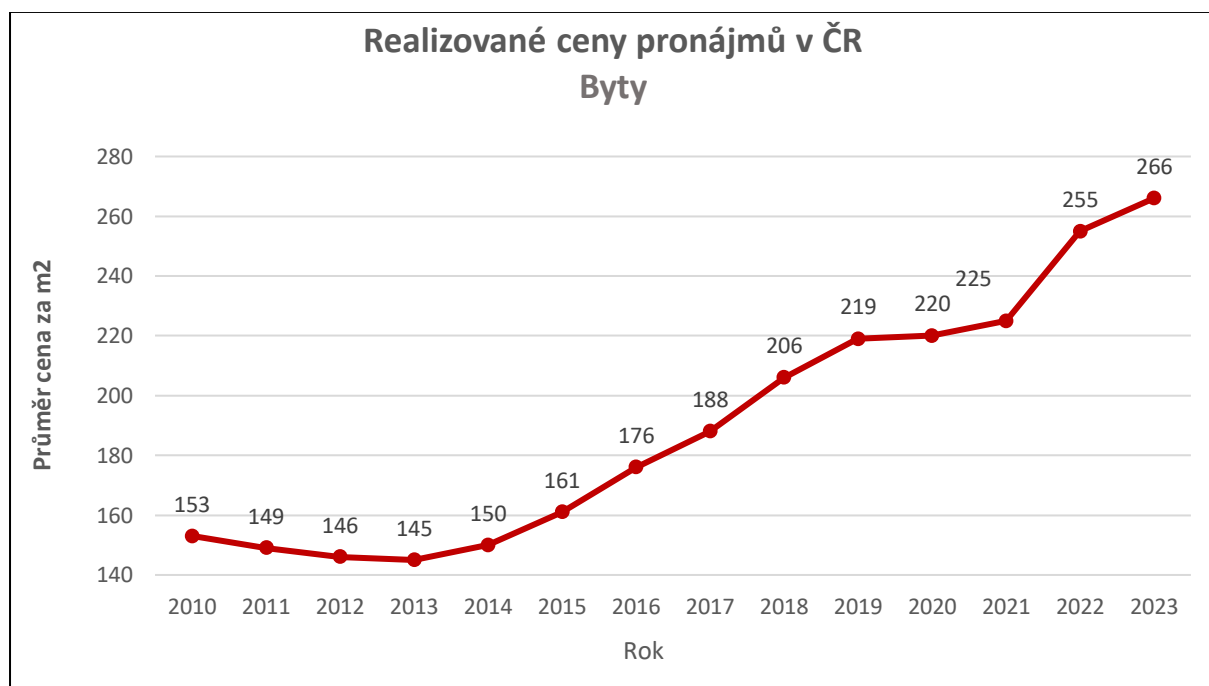
Vlastní práce je zaměřena na analýzu a zhodnocení vývoje ukazatelů cen nájemného bydlení v letech 2015-2022 na území České republiky. Budou vypočteny elementární charakteristiky pro jednotlivé roky a bude provedena predikce daného ukazatele. Ve druhé části vlastní práce budou vyčíslené rozdílné hodnoty ukazatelů v jednotlivých krajích České republiky a nalezeny příčiny rozdílných hodnot. Tato práce se zaměřuje na ekonomické, demografické a sociální faktory a jejich vliv na ceny nájemného bydlení v určitých krajích. Jejich vliv bude určen a testován pomocí korelační a regresní analýzy.

4.1 Vývoj cen nájemného bydlení v ČR

4.1.1 Vývoj cen nájemného bydlení za m² v ČR

Vývoj cen nájemného bydlení v České republice zachycuje graf č.1. Rozmezí sledovaného grafu č.1. představuje léta 2010-2023.

Graf 1: Realizované ceny pronájmů v ČR 2010-2023



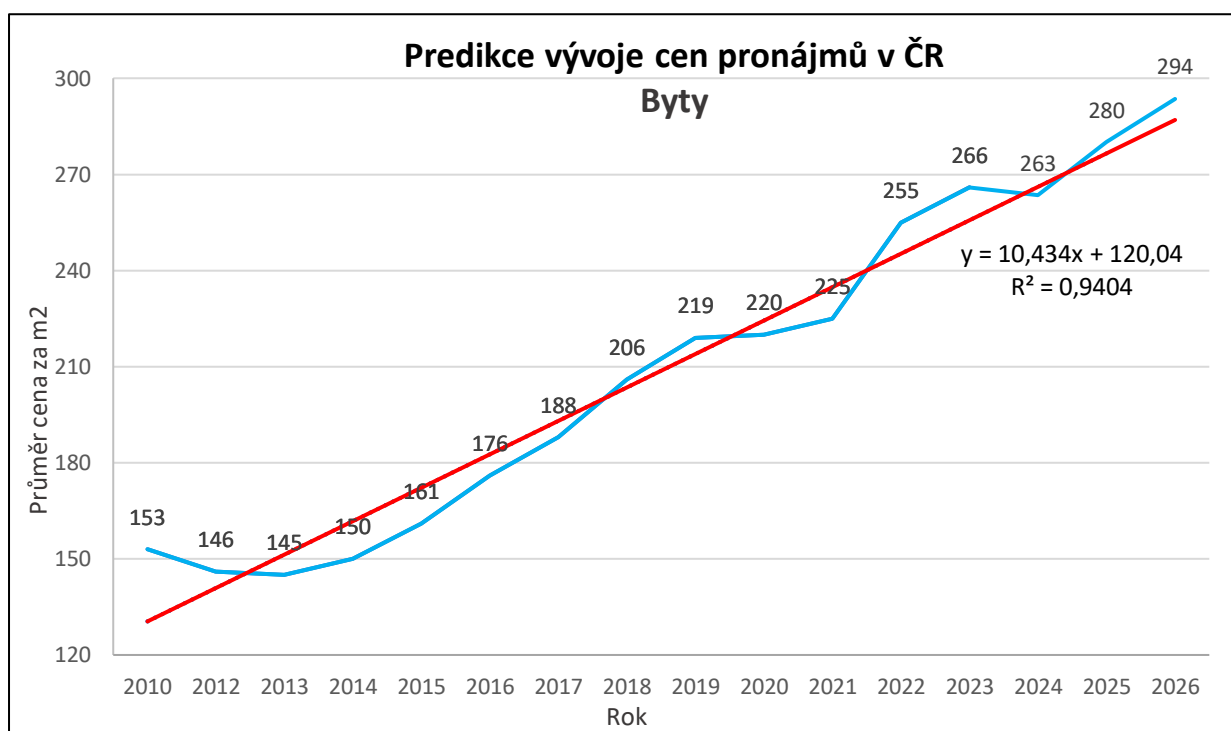
Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Ve výše uvedeném grafu č.1. na začátku sledovaného období roku 2010 realizovaná průměrná cena pronájmů za 1 m² dosáhla hodnoty 153 Kč. Od roku 2010 v následujících třech letech docházelo k minimálnímu poklesu. V roce 2012 nabyla hodnoty 146 Kč. V relativním pojetí realizovaná průměrná cena pronájmů klesla o 4,5752 % oproti roku 2010. V roce 2013 se hodnota dále snížila o 0,6849 % a dosahovala hodnoty 145 Kč, což vypovídalo o nejnižší

hodnotě ve sledovaném období. Ukazatel realizované ceny pronájmů za 1 m² se od roku 2013 nadále zvyšoval do roku 2019. V roce 2014 byl zaznamenán nárůst o 3,4483 % oproti roku 2013. V roce 2015 vzrostla cena pronájmů o 11 Kč v relativním pojetí 7,3333 % oproti roku 2014. V roce 2016 došlo ke zvýšení ceny pronájmů za m² o 9,3168 %. A s charakteristickým trendem se ceny zvyšovaly až do roku 2019. V roce 2017 činila cena pronájmu za metr čtvereční 188 Kč, v roce 2018 - 206 Kč a v roce 2019 - 219 Kč. V roce 2020 růst cen pronájmů výrazně zpomalil a ve srovnání s rokem 2019 se cena zvýšila o 0,4566 %. Od roku 2021 do konce sledovaného období graf zaznamenává rostoucí tendenci. Rok 2021 zachycuje zvýšení o 2,2727 %. Hodnota se nadále zvyšovala a v roce 2022 dosáhla hodnoty 255 Kč. V roce 2023 byla zaznamenána nejvyšší hodnota ze sledovaného období ve výši 266 Kč za metr čtverečný.

4.1.2 Predikce vývoje cen nájemného bydlení za 1 m² v ČR

Graf 2: Predikce vývoje cen pronájmů v ČR



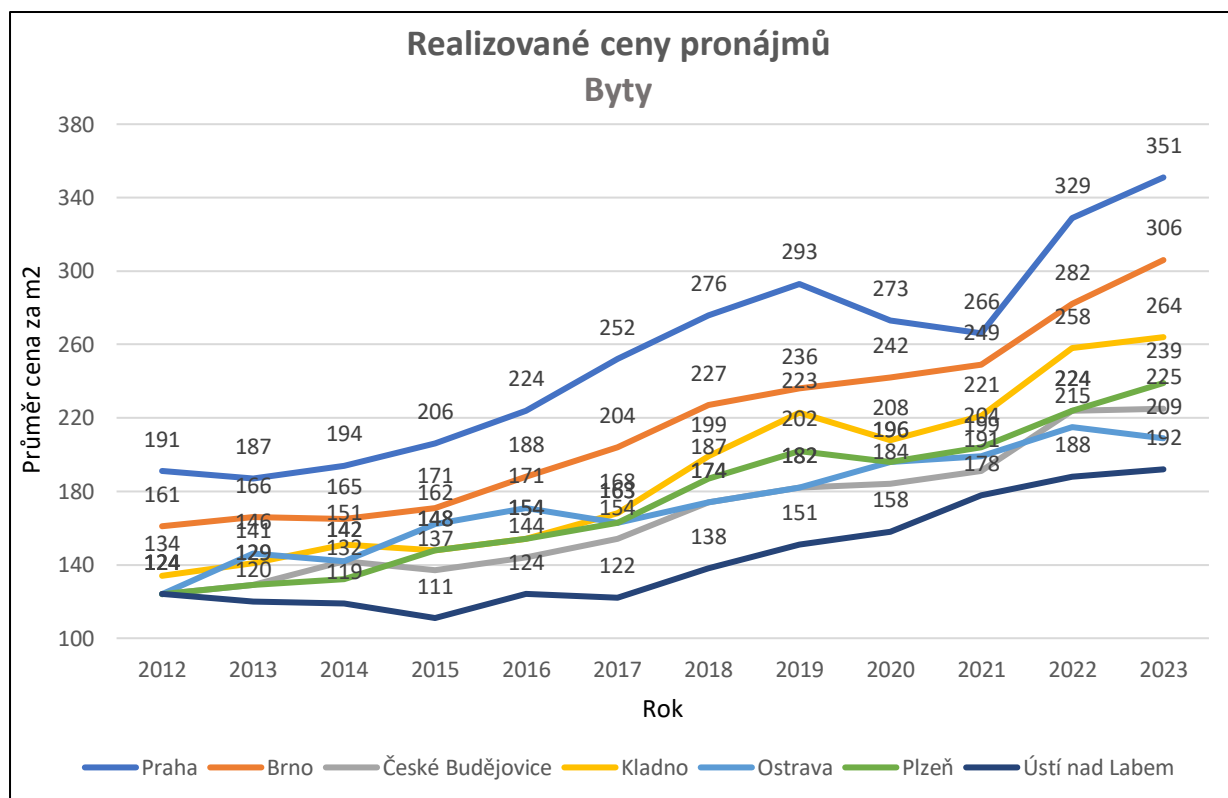
Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V grafu č. 2. je představená predikce vývoje cen pronájmů za 1 m². Tato predikce je založena na lineární regresní funkci, která byla vytvořena pomocí výpočtu v aplikaci Microsoft Excel použitím funkcí LINTREND, pomocí které na základě představených dat je možné vytvořit predikci. Poslední data, které byly čerpaná z ČSÚ jsou za rok 2023. Předpoklad byl stanoven na následující 3 roky, přičemž posledním rokem je rok 2026.

Lineární regresní funkce má tvar $y = 10,434x + 120,04$ s hodnotou $R^2 = 0,9404$. Na základě této rovnice byla zjištěna predikce mezi lety 2024-2026. Předpovídaná hodnota cen pronájmů pro rok 2024 nabyla hodnoty 263 Kč za m². Podle predikci v roce 2025 bude zaznamenán nárůst o 6,2975 % oproti roku 2024. V roce 2026 vzrostla cena pronájmů o 14 Kč v relativním pojetí 4,8076 % oproti roku 2025. V období mezi lety 2019 a 2021 růst cen pronájmů výrazně zpomalil a důvodem je koronavirová pandemie během které republiku postihla finanční krize, lidé přešli na práci a studium na dálku, což jim umožnilo vyhnout se pronájmu ubytování. Navzdory pandemii ceny neklesly. To vypovídá o tom, že faktory, které v tomto období působily, neměly silný vliv na vývoj cen nájemního bydlení.

4.1.3 Komparace vývoje cen nájemného bydlení za 1 m² v ČR

Graf 3: Realizované ceny pronájmů v ČR (komparace)



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V grafu č. 3. znázorněna komparace vývoje realizované ceny pronájmů za 1 m² mezi jednotlivými kraje České republiky. Rozmezí sledovaného grafu č.3. představuje léta 2012-2023. Za posledních 13 let se nájemné v ČR nejvíce zvýšilo v letech 2014 až 2019 a poté opět po skončení pandemického období v roce 2022. Vzhledem k současné inflaci je letošní růst relativně nízký. Ve výše uvedeném grafu č.3 hlavní město Praha dosahuje nejvyšší hodnoty cen pronájmů, zatímco Ústí nad Labem má ze sledovaných měst nejnižší ceny pronájmů za m². V

některých městech, jako je Ostrava, Plzeň, České Budějovice a Ústí nad Labem, pozorujeme podobný vývoj nájemného jako ve zbytku České republiky a v některých městech, jako je Kladno, podobný vývoj jako v Praze. Při měření růstu nájemného za období delší než jeden rok, v tomto případě za období čtyř let, se ukazuje, že nájemné vzrostlo o 23 %, což představuje meziroční nárůst o přibližně 5,3 %. To je ve srovnání s desetiletým průměrem růstu ve výši 6,2 % ročně mnohem méně. Ve všech městech se ceny nájemního bydlení vyvíjejí téměř stejně, což svědčí o stabilitě této oblasti výzkumu. V roce 2023 se ceny pohybují v rozmezí 192-351 Kč, z čehož je odvozena průměrná hodnota 255 Kč.

4.2 Růst mezd ve vztahu k vývoje cen nájemného bydlení

4.2.1 Vývoj růstu mezd a nájmu

Analýza vztahu mezi výší nájemného a výší platu může být užitečná pro posouzení dostupnosti bydlení a možností obyvatelstva platit nájemné.

Jedním ze způsobů je porovnání výše průměrného nájemného a průměrného platu. Pokud je průměrné nájemné vysoké v porovnání s průměrným platem, může to znamenat, že mnoho lidí si nemůže dovolit platit nájemné a bude muset hledat levnější alternativy, jako je například sdílení bytu s dalšími lidmi, hledání bydlení v méně atraktivních lokalitách nebo hledání jiného typu bydlení.

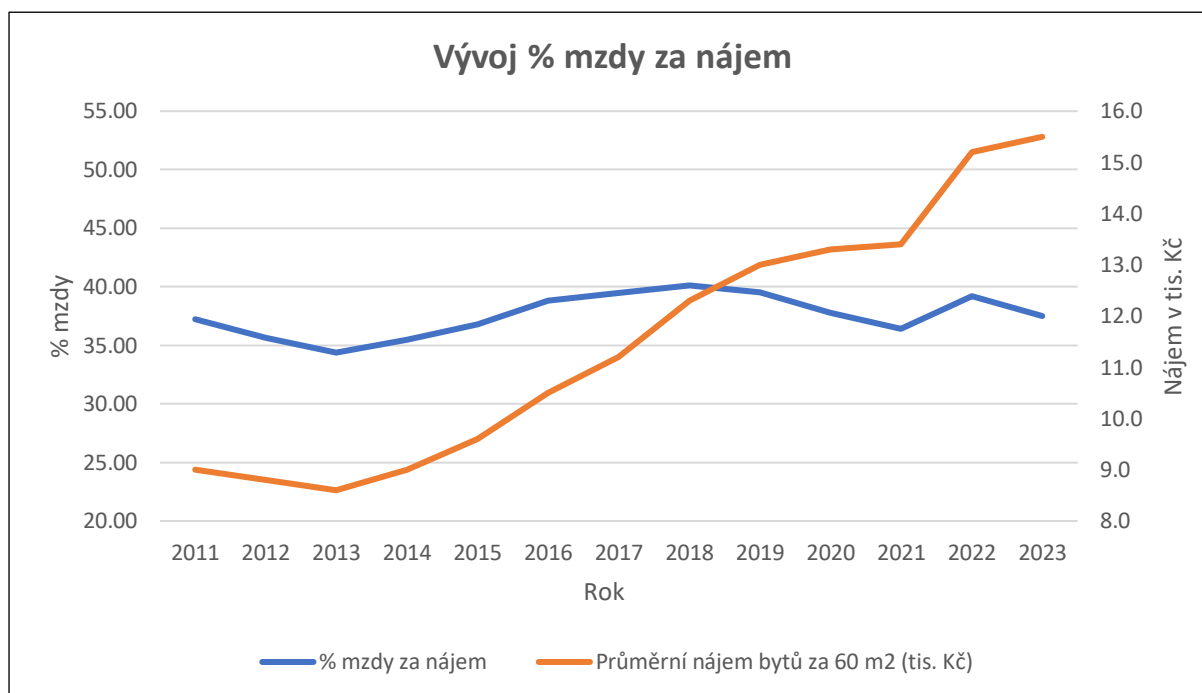
Důležitým faktorem je také inflace. Pokud se výše nájemného zvyšuje rychleji než mzdy a platy, může to znamenat, že stále více lidí si nemůže dovolit nájemné platit.

Růst mezd má velký vliv na výši nájemného. Pokud mzdy rostou, má to dopad na nájemné a naopak. V roce 2023 se tento trend trochu změnil, když se na růstu nájemného projevíly vysoké úrokové sazby hypoték, a proto i přes zatím stále stabilní růst mezd nájemné vzrostlo. Srovnání je provedeno na základě dvanáctiměsíčního průměru nájemného a mezd.

4.2.2 Vývoj průměrné hrubé mzdy za nájem

Nájemné je silně v korelaci s růstem mezd. Graf č.5. zachycuje srovnání průměrného nájemného bytu o velikosti 60 m² v České republice ve vztahu k průměrné hrubé mzdě. Rozmezí sledovaného grafu č.4 představuje léta 2012-2023.

Graf 4: Vývoj % mzdy za nájem

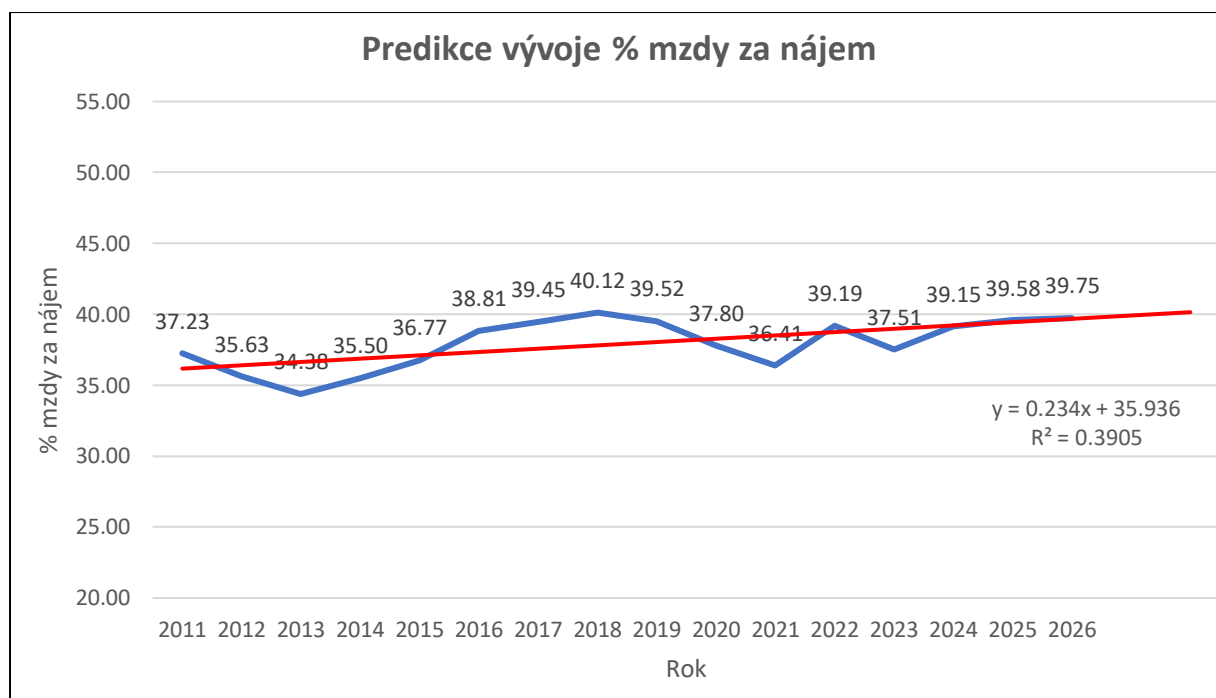


Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V době ekonomického poklesu, v tomto případě na konci recesního období v roce 2014, kleslo průměrné nájemné pod 35% průměrné mzdy. Jak je vidět, tyto rozdíly v průměru nepřesahují 5 % průměrné mzdy, což při dnešní mzdě znamená rozdíl cca 2 000 Kč za byt o velikosti 60 m². V roce 2023 se takový byt pronajímá za průměrné nájemné kolem 16 000 Kč. Nižší hodnota v době recese by tedy byla 15 000 Kč a vyšší v době růstu 17 000 Kč za byt. Vývoj průměrné hrubé mzdy za nájem ve vztahu kolísají mezi hodnoty 34,38 %-40,12 %. Průměrný index nájemného v ČR byl nejvyšší v roce 2019, kdy bylo za průměrný nájem bytu o velikosti 60 m² nutné zaplatit 39,07 % průměrné hrubé mzdy v ČR. Od roku 2019 byl zaznamenán pokles indexu nájmu a růst mezd. Na konci roku 2022 byl index nižší, a to 38,84 %. V roce 2022 se vzhledem k poklesu nájemného a růstu mezd očekává ještě nižší index nájemného. Nejnižší index za posledních 15 let byl v roce 2013 na úrovni 34 % a v roce 2021, kdy klesl na 35 %.

4.2.3 Predikce vývoje průměrné mzdy za nájem

Graf 5 : Predikce vývoje % mzdy za nájem



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

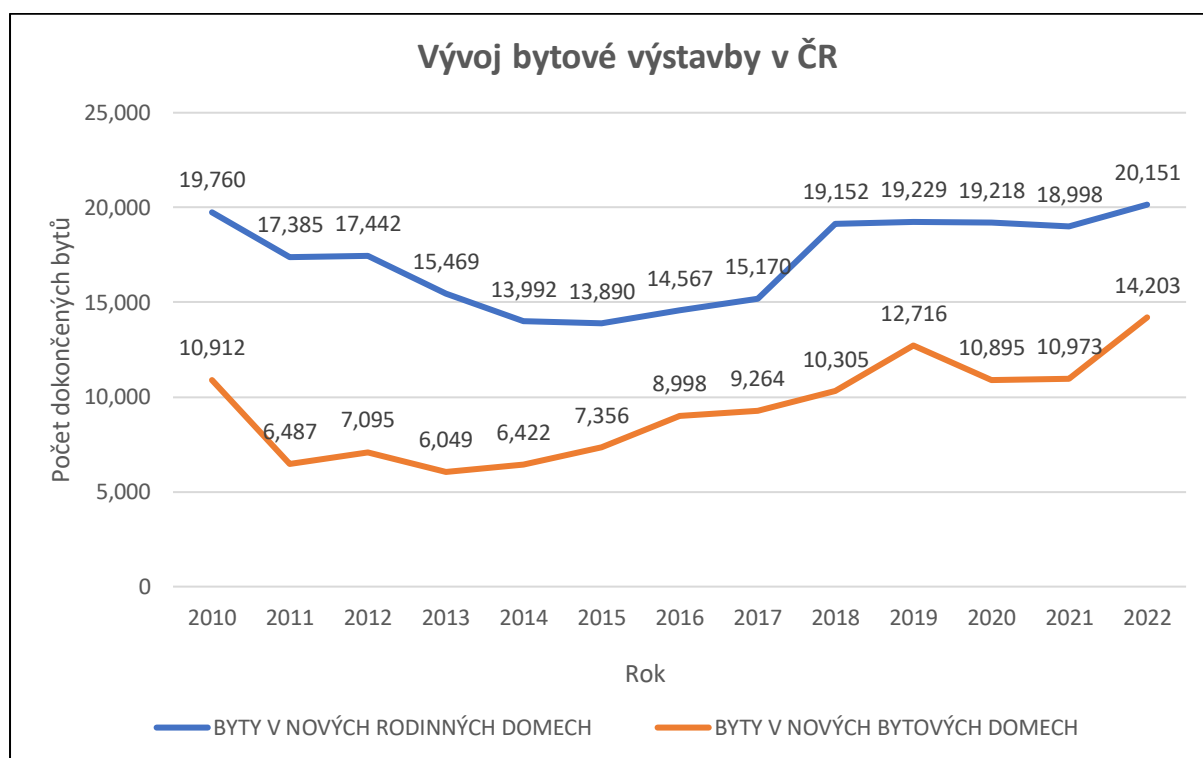
V grafu č. 5. je představená predikce vývoje % průměrné hrubé mzdy za nájem. Tato predikce je založena na lineární regresní funkci, která byla vytvořena pomocí výpočtu v aplikaci Microsoft Excel použitím funkcí LINTREND, pomocí které na základě představených dat je možné vytvořit predikci. Poslední data, které byly čerpaná z ČSÚ jsou za rok 2023. Předpoklad byl stanoven na následující 3 roky, přičemž posledním rokem je rok 2026. Lineární regresní funkce má tvar $y = 0,234x + 35,936$ s hodnotou $R^2 = 0,3905$. Na základě této rovnice byla zjištěna predikce mezi lety 2024-2026. Předpovídaná hodnota % mzdy za nájem pro rok 2024 nabyla hodnoty 39,15. Podle predikci v roce 2025 bude zaznamenán nárůst o 0,43 % oproti roku 2024. V roce 2026 % průměrné hrubé mzdy za nájem vzroste o 0,17 % oproti roku 2025. V období mezi lety 2019 a 2021 růst % mezd za nájem byl zachycen pokles. Důvodem je koronavirová pandemie, během které republiku postihla finanční krize, kvůli čemu výrazně zpomalil vývoj cen pronájmů. Druhá věc je růst nezaměstnanosti v této době a nízká poptávka nájemného bydlení. To vypovídá o tom, že růst mezd a vývoj cen pronájmů jsou úzce související faktory.

4.3 Vývoj bytové výstavby v ČR

4.3.1 Vývoj počtu bytových prostor v ČR

Vývoj bytové výstavby v České republice zachycuje graf č.6. Rozmezí sledovaného grafu č.6 představuje léta 2010-2022.

Graf 6 : Vývoj bytové výstavby v ČR



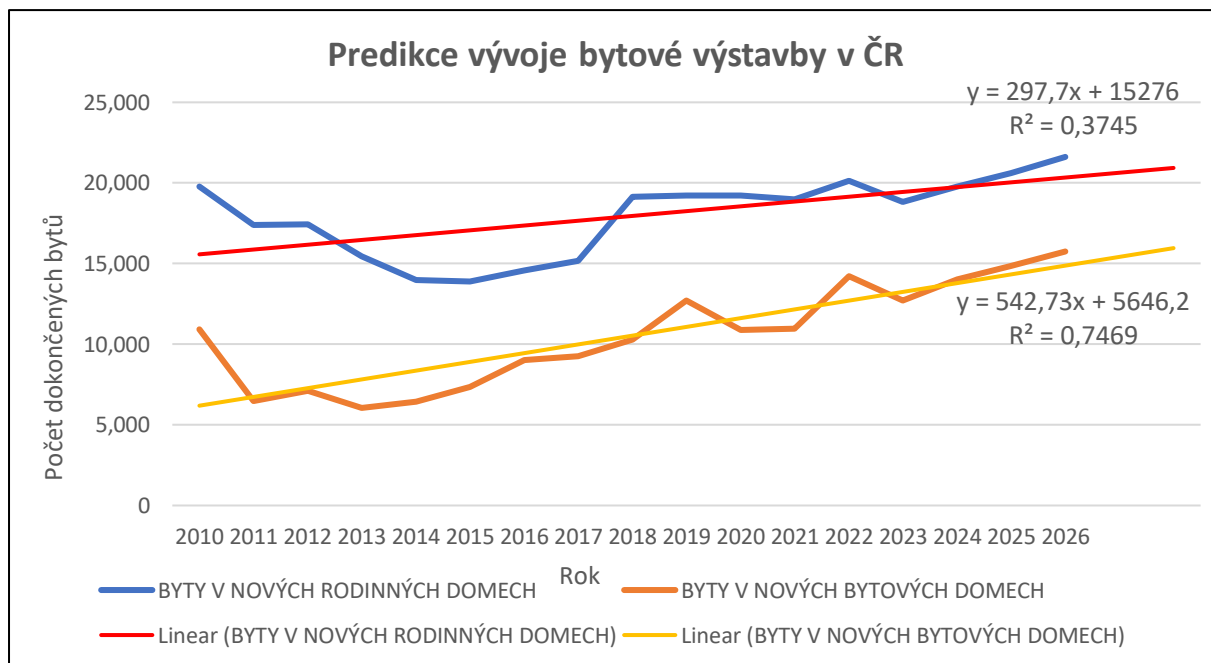
Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Ve výše uvedeném grafu č.6 na začátku sledovaného období roku 2010 počet dokončených bytů v nových rodinných domech dosáhla hodnoty 19 760 a počet dokončených bytů v bytových domech dosáhla hodnoty 10 912. V roce 2011 byl zaznamenán pokles počtu dokončených bytů. V roce 2012 počet bytů vzrostl oproti roku 2011 a počet bytů v rodinných domech nabýval hodnotu 7 095 a v bytových domech vývoj bytové výstavby dosáhl hodnoty 17 442. Od roku 2013 v následujících letech docházelo k růstu počtu dokončených bytů v rodinných domech a v bytových domech. V roce 2014 vývoj bytové výstavby nabyl hodnoty 13 992 v rodinných domech a 6 422 v bytových domech, což ukazuje obrácený vývoj pro sledované typy domů. V relativním pojetí počet dokončených bytů v rodinných domech klesla o 9,548 % a v bytových domech naopak vzrostl o 6,166 % oproti roku 2013. V roce 2015 se hodnota dále snížila o 0,729 % a dosahovala hodnoty 13 890 v rodinných domech a zvýšila se o 14,544 % v bytových domech, což vypovídalo o opačném vývoje bytové výstavby ve sledovaném období. Ukazatel vývoje bytové výstavby se od roku 2015 nadále rovnoměrně

zvyšoval do roku 2017. V roce 2016 byl zaznamenán průměrný nárůst o 13,60 % oproti roku 2015. V roce 2017 vzrostl průměrný počet dokončených bytů 434,5 v relativním pojetí 3,548 % oproti roku 2016. V roce 2017 došlo ke zvýšení počtu dokončených bytů o 3,548 %. V roce 2018 byl zaznamenán výrazný růst počtu dokončených bytů v rodinných domech o 26,249 % a v bytových domech o 11,237 %. Počet dokončených bytů v nových bytových domech se výrazně vzrostl v roce 2019 o 23,396 % oproti roku 2018, v této chvíli dokončené byty v rodinných domech nabyli růst o 0,402 %, což ukazuje na to, že od roku 2019 zkoumá vývoj se zpomalil. Rok 2020 zachycuje pokles počtu dokončených bytů. V rodinných domech hodnota se snížila o 0,057 %, což není významné, ale počet bytů v bytových domech se snížil o 14,321 % oproti roku 2019, což znamená, že pandemie COVID-19 měla charakteristický vliv i na bytovou výstavbu. A s charakteristickým trendem se počet bytů vyvíjel i v roce 2021, graf č.8 zaznamenává pokles o 1,145 % v rodinných domech a nárůst o 0,716 % v bytových domech. V roce 2022 byly zaznamenány nejvyšší hodnoty ze sledovaného období ve výši 21 615 pro rodinné domy a 15 750 pro bytové domy.

4.3.2 Predikce vývoje bytové výstavby v ČR

Graf 7 : Predikce vývoje bytové výstavby v ČR



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V grafu č. 7 je představená predikce vývoje bytové výstavby v České republice. Tato predikce je založena na lineární regresní funkci, která byla vytvořena pomocí výpočtu v aplikaci Microsoft Excel použitím funkcí LINTREND, pomocí které na základě

představených dat je možné vytvořit predikci. Poslední data, které byly čerpaná z ČSÚ jsou za rok 2022. Předpoklad byl stanoven na následující 4 roky, přičemž posledním rokem je rok 2026. Lineární regresní funkce u bytů v nových rodinných domech má tvar $y = 297,7x + 15\,276$ s hodnotou $R^2 = 0,3745$ a u bytů v nových bytových domech má tvar $y = 542,73x + 5\,646,2$ s hodnotou $R^2 = 0,7469$. Na základě této rovnice byla zjištěna predikce mezi lety 2023-2026.

Z provedené analýzy lze zjistit, že v období mezi lety 2022 a 2023 byl významný pokles, ale od roku 2023 hodnoty počtu dokončených bytů budou růst rovnoměrně až do roku 2026. Předpovídaná hodnota počtu dokončených bytů pro rok 2023 nabyla hodnoty 18 817 v rodinných domech a 12 708 v bytových domech. Podle predikci v roce 2024 bude zaznamenán nárůst o 5,092 % oproti roku 2023 u počtu bytů v rodinných domech a nárůst o 10,456 % u počtu bytů v bytových domech. V roce 2025 průměrný počet dokončených bytů v rodinných a bytových domech vzroste o 5,0172 % oproti roku 2024 a v roce 2026 bude zaznamenáván růst průměru počtu dokončených bytů o 5,459 % ve srovnání s minulým období.

4.4 Vliv počtu cizinců na ceny nájemného bydlení

Vliv počtu obyvatel na bydlení se zdá být zřejmý. Lidé žijí v domácnostech a domácnosti potřebují bydlení. V dlouhodobém horizontu bude nabídka bydlení kopírovat poptávku a počet bytů v oblasti bude přibližně odpovídat počtu domácností, alespoň pokud obyvatelstvo není příliš chudé, aby si mohlo dovolit nejlevnější bydlení. Trh s bydlením se však liší od trhu s jinými komoditami (Bourne, 1981). Výroba bytů je pomalá a podléhá mnoha zákonům a předpisům. Jednou postavené bydlení má životnost několik desetiletí. A bydlení je tak drahé, že sotva která domácnost může jen tak vytáhnout šekovou knížku a okamžitě si koupit bydlení. Na trhu s bydlením nejsou jen výrobci a spotřebitelé, ale významnou roli zde hrají také pronajímatelé, developéři a finanční instituce.

4.4.1 Počet cizinců v ČR v letech 2010-2022

Vývoj počtu cizinců v České republice zachycuje tabulka č.1. Statické údaje v tabulce jsou rozděleny do dvou možných druhů dlouhodobého pobytu cizinců ze třetích zemí na území České republiky, které upraveny cizineckým zákonem: dlouhodobý pobyt a dlouhodobé vízum.

Dlouhodobý pobyt uděluje se jednorázově za účelem převzetí povolení k pobytu na území České republiky, v délce 60 dnů a dobou platnosti 6 měsíců. Účelem pro dlouhodobý pobyt slouží zaměstnání (zaměstnanecká karta nebo modrá karta), studium, výzkum a společné soužití rodiny.

Dlouhodobé vízum uděluje se oproti dlouhodobému pobytu vícenásobně, ale maximálně pouze na 1 rok. Účelem pro dlouhodobé vízum slouží zdravotní, kulturní, sportovní, studijní, výzkumný, rodinný, podnikání nebo ostatní.

Tabulka 1: Vývoj počtu cizinců v ČR v letech 2010-2022

Rok	Dlouhodobý pobyt	Dlouhodobé vízum	Celkový počet cizinců v ČR
2010	148 856	8 536	424 291
2011	134 177	11 939	434 153
2012	115 126	9 922	435 946
2013	88 953	8 189	439 189
2014	79 863	6 396	449 367
2015	77 850	6 008	464 670
2016	79 227	13 147	493 441
2017	90 251	15 813	524 142
2018	113 793	15 916	564 345
2019	130 100	11 030	593 366
2020	166 570	8 067	632 570
2021	206 708	9 170	658 564
2022	647 181	13 421	1 113 698

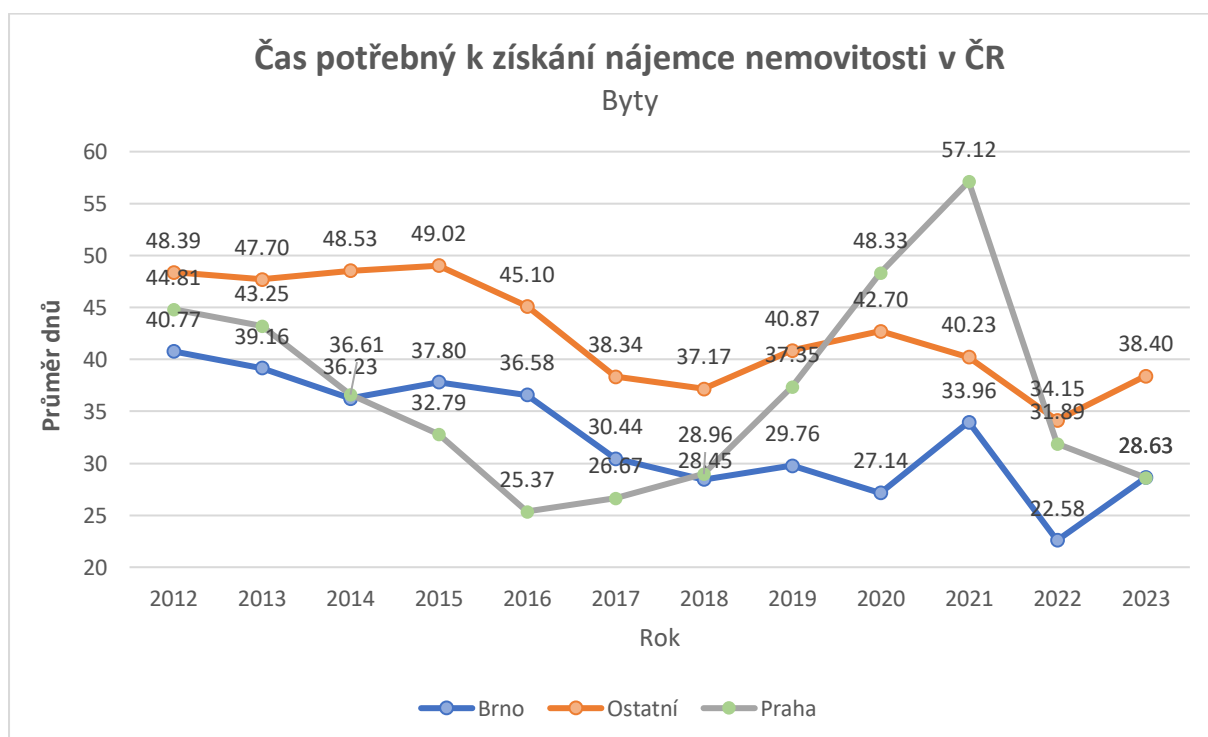
Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Ve výše uvedené tabulce č.1. na začátku sledovaného období roku 2010 celkový počet cizinců v ČR dosáhl hodnoty 424 291 osob. Od roku 2010 v následujících letech nebyl zaznamenán žádný pokles a celkový počet cizinců má rostoucí tendenci. V roce 2012 nabyly hodnoty 435 946 osob. V relativním pojetí celkový počet cizinců vzrostl o 0,4130 % oproti roku 2011. V roce 2013 se hodnota dále zvýšila o 0,7439 % a dosahovala hodnoty 439 189 osob. V roce 2014 byl zaznamenán nárůst o 2,3175 % oproti roku 2013. V roce 2015 vzrostl počet cizinců o 15 303 osob v relativním pojetí 3,4055 % oproti roku 2014. V roce 2016 došlo ke zvýšení celkového počtu cizinců v ČR o 6,1917 %. A s charakteristickým trendem se počet cizinců zvyšoval až do roku 2019. V roce 2017 celkový počet cizinců 524 142 osob, v roce 2018 – 564 345 osob a v roce 2019 – 593 366 osob. V roce 2020 růst počtu cizinců v ČR měl podobný růst a ve srovnání s rokem 2019 se počet osob zvýšil o 6,6071 %. Rok 2021 zachycuje zvýšení o 4,1093 % oproti roku 2020. V roce 2022 hodnota se výrazně zvýšila o 69,1101 % oproti roku 2021 kvůli konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem, který vznikl v únoru 2021. V důsledku tohoto konfliktu byli obyvatelé Ukrajiny nuceni opustit svou zemi a přestěhovat se do klidnějších zemí. V případě Ukrajiny jsou nejbližšími zeměmi Polsko a Česká republika. Z tohoto důvodu došlo k velkému přílivu uprchlíků do České republiky a podle statistik se počet migrantů v zemi výrazně zvýšil.

4.5 Dostupnost bydlení z hlediska času

V této kapitole bude provedena analýza z hlediska času potřebného k získání nájemce nemovitosti v České republice. Níže je uveden graf č.8, který zachycuje vývoj průměrné doby strávené hledáním ubytování v České republice, což nám dává malý náhled na to, jak náročné to je. V tomto grafu můžete také vidět rozdíly mezi určitými regiony v České republice, a to jsou Praha, Brno a ostatní regiony (Pardubice, Liberecký kraj a Ústí nad Orlicí).

Graf 8: Čas potřebný k získání nájemce nemovitosti v ČR



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Graf č.8 znázorňuje průměrný počet dnů potřebných k pronájmu bydlení v České republice. Pomocí tohoto grafu je možné pochopit, jak obtížné bylo v určitých městech České republiky pronajmout bydlení v sledovaných letech. Graf č. 8 ukazuje, že v roce 2012 trvalo hledání bydlení v Brně 40,77 dne, v Praze 44,81 dne a nejvyšší počet dní potřebovaly ostatní kraje – téměř 50. V následujícím roce došlo k mírnému poklesu ve všech analyzovaných krajích. V roce 2014 se také postupně snižoval počet dní potřebných k pronájmu bydlení v Brně, a v Praze došlo k velkému poklesu, takže v roce 2014 bylo potřeba téměř stejný počet dnů na pronájem bydlení v Brně a Praze – cca 36 a v ostatních krajích počet dní mírně vzrostl - 48,53. Poté až do roku 2016 průměrný počet dnů pro pronájem bytu v Praze klesal, v Brně a ostatních krajích tento počet klesal až do roku 2018. Od roku 2016 se počet dnů v Praze začal zvyšovat, a tak v roce 2021 trvalo pronájem bydlení v Praze 57,12 dne, což byl maximální počet dní za

celé sledované období. Poté zaznamenal pražský region velký pokles, který v roce 2023 dosáhl 28,63 dne. Brno v roce 2022 dosáhlo nejnižšího bodu - 22,58 dne, ale v roce 2023 se mírně zvýšilo na 28,63 dne. V roce 2023 je v ostatních krajích obtížnější pronajmout bydlení než v Praze a Brně - 38,40 dne. Z tohoto grafu je patrné, že v době pandemie Covid-19 bylo obtížnější sehnat nájemní bydlení než v současnosti, a to i přes tento odlišný cenový vývoj.

4.6 Mezinárodní srovnání vývoje cen nájemného bydlení vybraných států EU

Evropská unie vznikla 1. listopadu 1993 na základě Maastrichtské smlouvy a od té doby je ekonomickou a politickou unií 27 evropských států. V hospodářské oblasti EU vytvořila jednotný trh, který zajišťuje volný pohyb zboží, služeb, osob a kapitálu.

Německo

Německo patří již řadu let k lídrům světové ekonomiky. Je největší ekonomikou v Evropě a členem eurozóny. Je známé svým silným průmyslem, vysokou úrovní technologického rozvoje a vynikající exportní výkonností. Do roku 2022 však Německo čelilo řadě problémů, včetně demografických změn, nízké nezaměstnanosti, ale také slabého růstu produktivity. Země navíc pozorně sledovala dopady pandemie COVID-19. V roce 2020 německá ekonomika poklesla v důsledku omezení a zpomalení světového obchodu v souvislosti s pandemií. Koncem roku 2020 a v roce 2021 však začal proces oživení.

Rakousko

Rakousko má stabilní a rozmanitou ekonomiku. Země je stejně jako Německo členem eurozóny a její hospodářství je úzce propojeno s hospodářstvím ostatních zemí Evropské unie. Mezi důležitá průmyslová odvětví patří cestovní ruch, strojírenství, hutnictví, elektronika, farmacie a finanční služby. Cestovní ruch hraje v rakouské ekonomice významnou roli, zejména díky atraktivním lyžařským střediskům a kulturnímu dědictví země. Stejně jako řada dalších zemí se i Rakousko potýká s problémy souvisejícími s pandemií COVID-19. Omezení v cestovním ruchu a dalších odvětvích vedla k hospodářským potížím. Vláda zároveň přijala opatření na podporu ekonomiky a zmírnění dopadů krize.

Slovensko

Slovensko je členem Evropské unie a jeho ekonomika je úzce propojena s evropskou ekonomikou. Stejně jako mnoho zemí v regionu čelilo Slovensko problémům spojeným s pandemií COVID-19. Omezení a snížená celosvětová poptávka v roce 2020 měly dopad na hospodářskou činnost. Slovensko má stejně jako ostatní země střední a východní Evropy

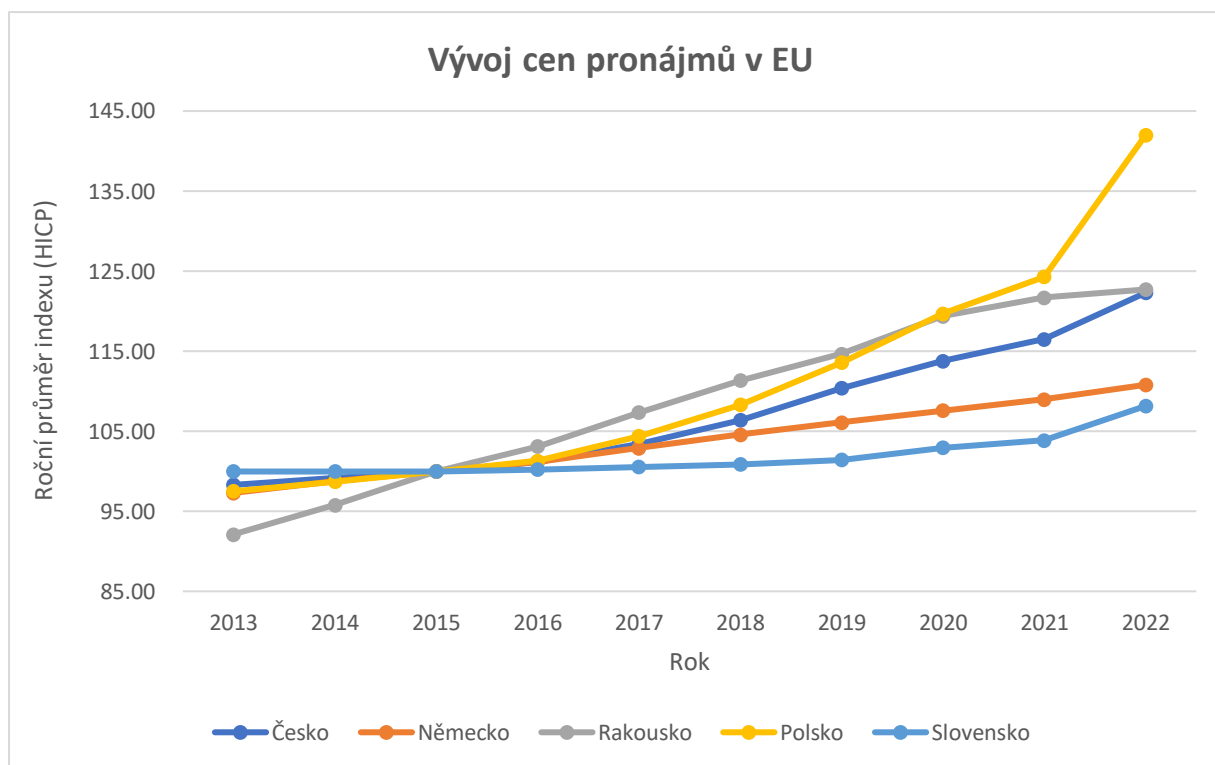
dynamický průmysl. Důležitou roli v ekonomice země hraje automobilový průmysl a některé z největších světových automobilek mají na Slovensku výrobní závody. Slovenská vláda podniká kroky k přilákání zahraničních investic, rozvoji infrastruktury a podpoře inovací. Cílem těchto snah je posílit odolnost ekonomiky a podpořit růst.

Polsko

Polská ekonomika vykazuje již několik let stabilní růst, který je podporován různými faktory, jako je silná domácí poptávka, diverzifikace průmyslu, investice a trh práce. Důležitou roli v hospodářském rozvoji země hrálo průmyslové odvětví, včetně automobilového průmyslu a informačních technologií. Na polskou ekonomiku měla dopad také pandemie COVID-19, která vedla k omezením a snížení aktivity v řadě odvětví. Vláda však přijala opatření na podporu podniků a obyvatelstva, včetně programů finanční pomoci a stimulace domácí spotřeby. Polsko také aktivně láká zahraniční investice a zaměřuje se na inovace a rozvoj high-tech odvětví. Důležitou roli při podpoře infrastrukturních projektů a hospodářského rozvoje hrají také evropské fondy, například Fond Evropské unie pro obnovu a rozvoj.

4.6.1 Vývoj cen pronájmů v EU

Graf 9 : Vývoj cen pronájmů v EU



Zdroj: Eurostat, vlastní zpracování

Graf č. 9 ukazuje růst cen nájmu v některých evropských zemích, jako je Česká republika, Polsko, Německo, Rakousko a Slovensko v období 2013 až 2022. V tomto grafu byl pro viditelné srovnání použit index HICP. HICP (harmonizovaný index spotřebitelských cen) je index spotřebitelských cen používaný v zemích Evropské unie. Je vypracován podle standardů Eurostatu, statistického úřadu Evropské unie. Index HICP měří změny spotřebitelských cen určitého souboru zboží a služeb, o němž se předpokládá, že představuje typické nákupy domácností. Je ukazatelem inflace a používá se k porovnávání cenových hladin mezi jednotlivými zeměmi v rámci Evropské unie. Důležitou charakteristikou indexu HICP je jeho harmonizace, což znamená, že metodika výpočtu a soubor zboží a služeb jsou standardizovány, aby byla zajištěna srovnatelnost mezi různými zeměmi. To usnadňuje porovnávání inflace a cenových trendů v různých částech EU.

Z grafu je patrné, že od roku 2013 do roku 2022 dochází v České republice, Německu, na Slovensku a v Rakousku k postupnému růstu cen nájmu. V Polsku je od roku 2013 do roku 2021 také pozorován mírný růst cen na nájem, ale v roce 2021 došlo v Polsku k významnému zvýšení cen nájmu a v roce 2022 činily 142, ve srovnání s ostatními zeměmi v Polsku proběhlo nejvyšší zvýšení cen pronájmů. V České republice a Rakousku se v roce 2022 ceny na nájem bydlení dostaly téměř na stejnou úroveň – 122.

Podle grafu vývoj cen nájemního bydlení v ostatních zemích má podobný trend jako v České republice. V porovnání s Německem a jeho vyspělou ekonomikou však Česká republika vykázala vyšší hodnoty cen.

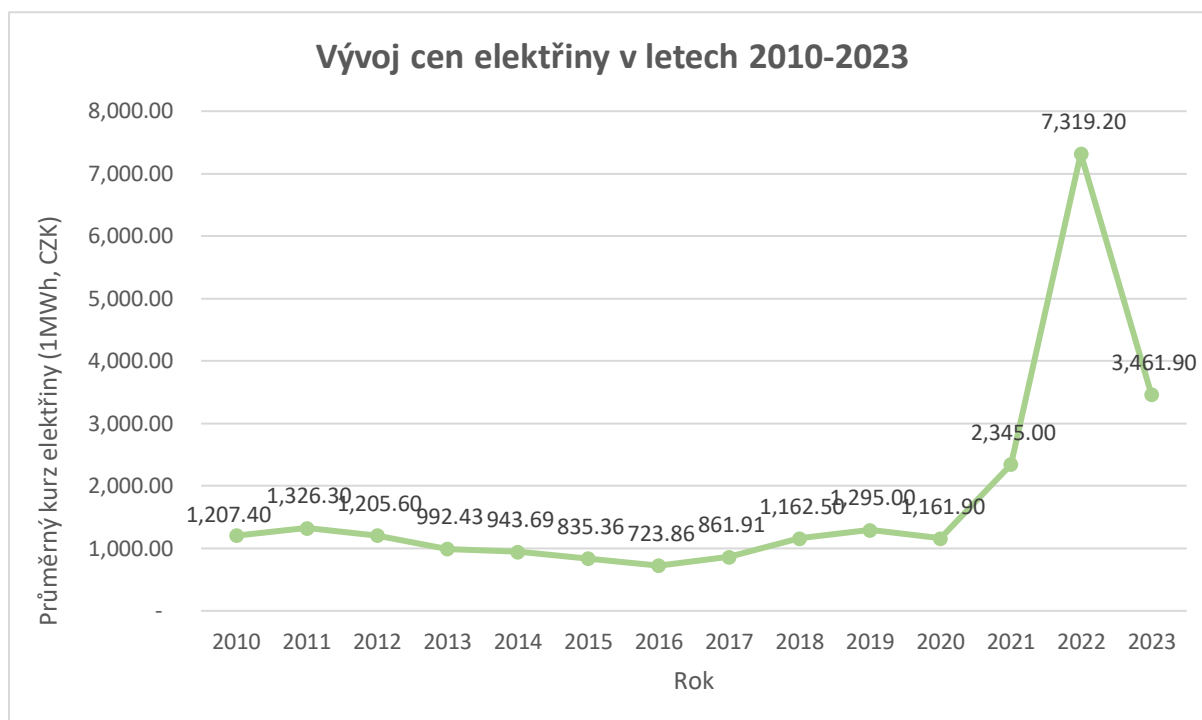
4.7 Vývoj cen elektřiny a zemního plynu v ČR

4.7.1 Vývoj cen elektřiny v ČR

Ceny elektřiny mohou kolísat v závislosti na různých faktorech, jako jsou nabídka a poptávka, náklady na výrobu energie, změny v energetické politice a klimatické podmínky. V některých zemích mohou ceny elektřiny růst v důsledku zvýšených nákladů na výrobu energie z obnovitelných zdrojů nebo v důsledku vyšších cen zdrojů potřebných k výrobě elektřiny.

Pokud jde o dopad cen elektřiny na nájemné, ten může záviset na řadě faktorů, včetně charakteristik regionálního trhu a legislativy. V některých případech může zvýšení cen elektřiny ovlivnit provozní náklady budovy, což může mít dopad na nájemné. Pokud například majitelé budovy vzniknou dodatečné náklady na úhradu elektřiny, může to vést k novému projednání podmínek nájemní smlouvy.

Graf 10: Vývoj cen elektřiny v letech 2010-2023



Zdroj: Kurzy.cz, vlastní zpracování

Graf č.10 zachycuje vývoj cen elektřiny v České republice v letech 2010-2023. Rozmezí sledovaného grafu č.10 představuje léta 2010-2023. Ve výše uvedeném grafu č.10 na začátku sledovaného období roku 2010 průměrná cena elektřiny dosáhla hodnoty 1 207,40 Kč. Z grafu je patrné, že od roku 2010 do roku 2020 dochází v České republice k postupnému růstu cen elektřiny a změny v vývoje cen elektřiny nejsou významné v letech 2010-2020. V roce 2021 se však cena elektřiny oproti předchozím letům zdvojnásobila a v roce 2021 činí 2 345,00 Kč za 1 MWh. Skok v cenách elektřiny se však nezastaví a v roce 2022 se průměrná cena zvýší třikrát ve srovnání s údaji za rok 2021 a téměř sedmkrát ve srovnání s údaji za období 2010-2023. V roce 2022 dosáhla cena elektřiny nejvyšší hodnoty za celé sledované období a nabyla hodnot 7 319,20 za 1 MWh. V roce 2023 došlo k poklesu průměrné ceny elektřiny a oproti roku 2022 se cena snížila o 52,701 %.

Hlavními důvody významného růstu cen elektřiny jsou vysoké ceny plynu a obavy z jeho nedostatku. Omezení dodávek plynu z Ruska kvůli konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem, který vznikl v únoru 2021 a uzavření plynovodů učinily z plynu mocnou zbraň Ruské federace. Problém je však složitější a závisí na mnoha faktorech. Ve Francii vedlo uzavření jaderných elektráren v srpnu k rekordním cenám elektřiny (přes 1 000 eur za 1MWh). Francie je významným vývozcem elektřiny do regionu včetně České republiky. V letošním roce však byla nucena elektřinu dovážet, což vedlo ke zvýšení cen v České republice. Dalším důležitým

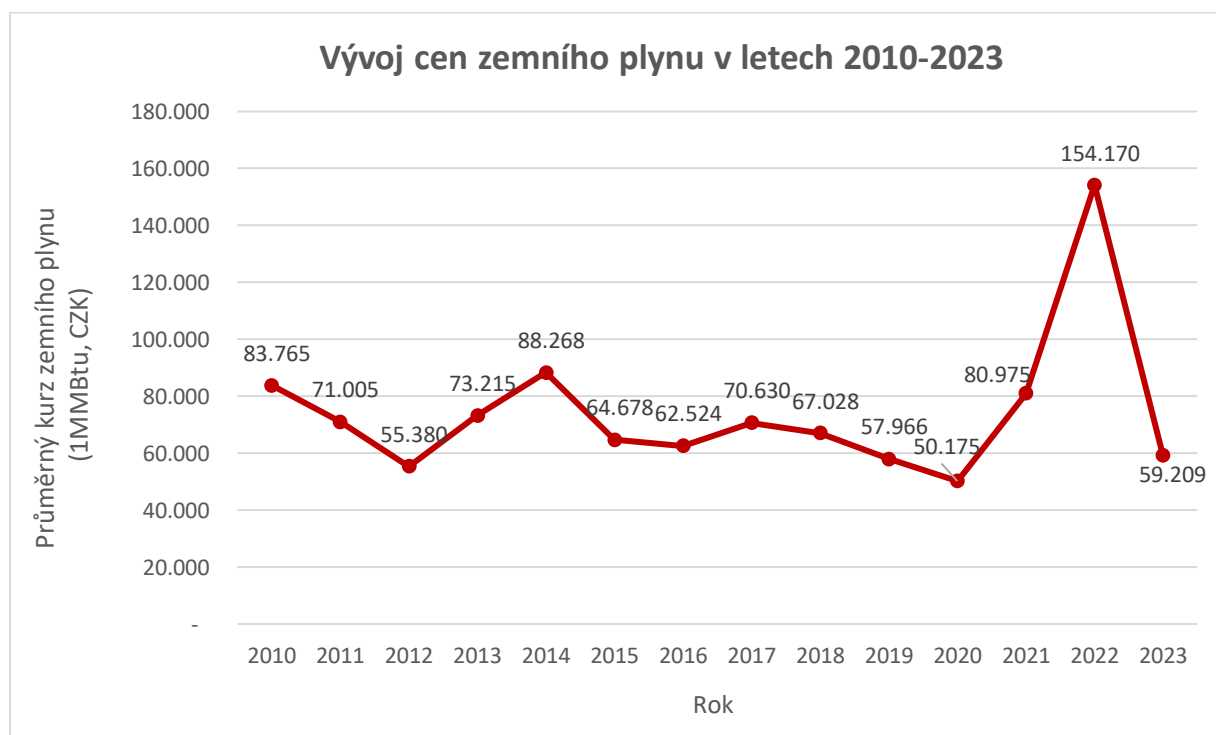
důvodem je sucho v Evropě, které snížilo výrobu elektřiny ve vodních elektrárnách, ztížilo chlazení uhelných a jaderných elektráren a ztížilo přepravu uhlí přes řeky.

4.7.2 Vývoj cen zemního plynu v ČR

Ceny zemního plynu jsou výsledkem složité interakce různých faktorů na globálních a regionálních trzích s energií. Sledování nedávných trendů cen zemního plynu předpokládá zohlednění několika klíčových důvodů. Trh se zemním plynem citlivý na změny v nabídce a poptávce. Nerovnováha mezi těmito dvěma faktory může vést k výkyvům cen. Na stabilitu trhu mohou mít vliv také geopolitické události, jako jsou konflikty a sankce. Dalším faktorem je celková dynamika energetického trhu. Změny cen ropy, uhlí a dalších energetických zdrojů mohou mít nepřímý dopad na ceny zemního plynu.

Ceny zemního plynu mohou ovlivnit ceny nájemného bydlení. Zde hrají rozhodující roli podmínky pronájmu a regionální rozdíly. V některých případech mohou majitelé nemovitostí absorbovat část nákladů na energie, což může v konečném důsledku ovlivnit výši nájemného. V jiných scénářích však mohou být za úhradu účtů za energie odpovědní nájemci. Změny v cenách zemního plynu potenciálně mají vliv na náklady na energie, a tím i na finanční situaci spotřebitelů energií i vlastníků nemovitostí, což zdůrazňuje význam vyváženosti energetické politiky a nájemních smluv.

Graf 11: Vývoj cen zemního plynu v letech 2010-2023



Zdroj: Kurzy.cz, vlastní zpracování

Graf č.11 představuje vývoj cen zemního plynu v České republice v letech 2010-2023. Rozmezí sledovaného grafu č.11 představuje léta 2010-2023. Ve výše uvedeném grafu na začátku sledovaného období roku 2010 průměrná cena zemního plynu dosáhla hodnoty 83,765 Kč a do roku 2012 hodnota se snižovala. V roce 2012 průměrná cena zemního plynu nabyla hodnotu 55,380 Kč za 1 MMBtu. Z grafu lze zaznamenat, že od roku 2012 do roku 2014 dochází v České republice k zvýšení cen zemního plynu a hodnoty se vzrostli o 59,386 % oproti roku 2012. V období 2015 až 2020 vývoj cen zemního plynu má postupně rostoucí trend a hodnoty se pohybují v jedním rozmezí, však v roce 2020 průměrná cena zemního plynu dosáhla minimální hodnoty za celé sledované období – 50,175 Kč. V roce 2022 graf č.11 zaznamenal nejvyšší bod průměrné ceny zemního plynu v hodnotě 154,170 Kč za 1 MMBtu. V roce 2023 došlo k poklesu průměrné ceny zemního plynu a oproti roku 2022 se cena snížila o 61,595 %.

Prvním důvodem výrazného zvýšení průměrné ceny zemního plynu je postcovidový hospodářský vývoj a růst použití energií. Kvůli tomu, že narůst spotřeby energií nebyl v rovnováze s nabídkou zdrojů. Zvýšená celosvětová poptávka po uhlí, ropě a plynu vedla ke zvýšení cen těchto surovin. Konflikt mezi Ruskem a Ukrajinou vedl k omezení dodávek plynu, což vedlo k rekordním hodnotám průměrné ceny zemního plynu v roce 2022.

5 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo provést analýzu vývoje cen nájemného bydlení v České republice a identifikovat faktory ovlivňující tuto dynamiku. Práce se zaměřuje na získání komplexního přehledu o vývoji cen a faktorech ovlivňujících nájemní bydlení, s důrazem na situaci v Praze. Při zpracování a analýze dat byly využity statistické metody časové řady, včetně prediktivních technik. To umožnilo vytvořit predikce budoucího vývoje cen nájemného bydlení a ovlivňujících cen pronájmů faktorů.

Na základě analýzy bylo zjištěno, že ceny nájemného bydlení v ČR měly rostoucí charakter ve sledovaném období s hodnotou 266 Kč za 1 m² v roce 2023. Predikce pro následující období činila hodnoty 2024–263 Kč za 1 m², 2025–280 Kč za 1 m² a za rok 2026 bude činit 294 Kč za 1 m². Také byla provedena komparace vývoje cen pronájmů mezi jednotlivými kraje České republiky. Z toho lze říct, že ve všech městech se ceny nájemného bydlení vyvíjejí téměř stejně, což svědčí o stabilitě této oblasti výzkumu.

V průběhu této práce byly identifikovány faktory, které ovlivňují naši oblast zkoumání: výše mzdového platu, lokalita, vývoj cen elektřiny a zemního plynu, bytová výstavba a příliv cizinců.

Analýza vztahu mezi výší nájemného a výší platu může být užitečná pro posouzení dostupnosti bydlení a možností obyvatelstva platit nájemné. Vývoj průměrné hrubé mzdy za nájem ve vztahu kolísají mezi hodnoty 34,38 %-40,12 %. V roce 2022 index dosáhl hodnoty 38,84 %. Predikce pro následující období činila hodnoty 2024–39,15 %, 2025–39,58 % a za rok 2026 bude činit 39,75 %. V období mezi lety 2019–2021 byl zachycen pokles z důvodu koronavirové pandemií, během které republiku postihla finanční krize, kvůli čemuž byl růst nezaměstnanosti a nízká poptávka nájemného bydlení.

Dalším důležitým faktorem byl počet cizinců. Ten ukazatel měl rostoucí charakter za celé sledované období, ale v roce 2022 byl zachycen významný růst počtu cizinců o 69,1101 % oproti roku 2021 kvůli konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem, který vznikl v únoru v roce 2021. V důsledku tohoto konfliktu byli obyvatelé Ukrajiny nuceni opustit svou zemi a přestěhovat se do klidnějších zemí. V případě Ukrajiny jsou nejbližšími zeměmi Polsko a Česká republika. Z tohoto důvodu došlo k velkému přílivu uprchlíků do České republiky a podle statistik se počet migrantů v zemi výrazně zvýšil, což ovlivnilo realitní trh tím, že se zvýšila poptávka nájemného bydlení.

Čas potřebný k získání nájemce nemovitosti je také důležitým ukazatelem vývoje nájemného bydlení. Pomocí tohoto ukazatelů je možné pochopit, jak obtížné bylo v určitých městech České republiky pronajmout bydlení v sledovaných letech. V roce 2023 je v ostatních krajích jako Pardubice, Liberecký kraj a Ústí nad Orlicí obtížnější pronajmout bydlení než v Praze a Brně - 38,40 dne. Z tohoto grafu je patrné, že v době pandemie Covid-19 bylo obtížnější sehnat nájemní bydlení než v současnosti, a to i přes tento odlišný cenový vývoj.

Také v této práci bylo provedeno mezinárodní srovnání České republiky s vybranými státy EU. Do analýzy bylo zvoleno Německo, Rakousko, Polsko a Slovensko. Byl zkoumán vývoj cen nájemného bydlení v letech 2013-2022 na základě indexu HICP (harmonizovaný index spotřebitelských cen). Z grafu je patrné, že Česká republika má skoro stejný trend vývoje cen nájemného bydlení ve sledovaném období kromě Polska. V Polsku ve srovnání s ostatními zeměmi EU došlo k výraznému zvýšení cen pronájmů v roce 2022.

Dalším faktorem byl vývoj cen elektřiny a zemního plynu v České republice. Vývoj cen elektřiny a zemního plynu jsou související ukazatelé, a proto mají stejný trend vývoje. V roce 2022 došlo k výraznému zvýšení cen elektřiny a zemního plynu a důvodem jsou omezení dodávek plynu z Ruska kvůli konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem, který vznikl v únoru 2021 a uzavření plynovodů učinily z plynu mocnou zbraň Ruské federace. Problém je však složitější a závisí na mnoha faktorech. Ve Francii vedlo uzavření jaderných elektráren v srpnu k rekordním cenám elektřiny (přes 1 000 eur za 1MWh). Francie je významným vývozcem elektřiny do regionu včetně České republiky. V letošním roce však byla nucena elektřinu dovážet, což vedlo ke zvýšení cen v České republice. Dalším důležitým důvodem je sucho v Evropě, které snížilo výrobu elektřiny ve vodních elektrárnách, ztížilo chlazení uhelných a jaderných elektráren a ztížilo přepravu uhlí přes řeky.

Z provedených analýz vyplývá, že v současnosti je hlavní příčinou významného růstu cen nájmů jsou počet cizinců, inflace, vývoj cen zemního plynu a elektřiny. Toto posouvání bylo kvůli politické situaci, která ovlivňuje hospodářské a sociální složky země. Před současnou politickou situací navíc došlo k pandemii, která způsobila stagnaci hospodářského rozvoje na celém světě.

6 Seznam použitých zdrojů

6.1 Literatura

CILEČEK, Filip. § 729 [Družstevní byt a družstevní nebytový prostor]. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. Zákon o obchodních korporacích. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 78-80-7400-540-4.

ČECH, Petr. Vlastnictví, bytové spoluvlastnictví a nájem. Praha: Svaz účetních České republiky, 2017. Metodické aktuality Svazu účetních. ISBN 978-80-87367-81-0.

ČESKO. *Občanský zákoník a související předpisy: úroky a poplatky z prodlení, náhrada za ztrátu na výdělků, odškodňování bolesti, nájem a podnájem nebytových prostor, vlastnictví bytů, společenství vlastníků, odpovědnost za škodu, mezinárodní právo soukromé a procesní, veřejné dražby, ochrana osobních údajů, služby informační společnosti, spotřebitelský úvěr: podle stavu k 1.1.2014.* Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-902-4.

DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Občanské právo hmotné. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.

HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. 2080 s. ISBN 978-80-7400-287-8.

KABELKOVÁ Eva, DEJLOVÁ Hana, *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357].* V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. 616 s. ISBN 978-80-7400-524-4.

KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik (Leges). 288 s. ISBN 978-80-7502-135-9.

PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání., Praha: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. 3352 s. ISBN 978-80-7400-747-7.

SALAČ, Josef. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN 80-85889-53-6.

SELSKÁ M., Nájem a podnájem bytu. 1.vyd. Praha: Computer press. 2005. 150 s. ISBN 80-251-0800-7

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 1688 s. ISBN: 978-80-7400-803-0.

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 2528 s. ISBN 978-80–7400-108-6.

6.2 Internetové zdroje

Co se děje s cenami energií? Online. Dostupné z: Centropol, https://www.centropol.cz/clanky/co-se-deje-s-cenami-energi/?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAmZGrBhAnEiwAo9qHiSKLRntpot_YN7ePYD3iq6vUUMoOgGPqtMOwu8PMeLRWVEgZix78tRoCvC0QAvD_BwE. [cit. 2023-11-29].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení – časové řady*. Online. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr. [cit. 2023-11-29].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Data – počet cizinců*. Online. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/cizinci/4-ciz_pocet_cizincu#cr. [cit. 2023-11-29].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Inflace, spotřebitelské ceny*. Online. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny. [cit. 2023-11-29].

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Mzdy, náklady práce – časové řady*. Online. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/pmz_cr. [cit. 2023-11-29].

EUROSTAT. *HICP – housing*. Online. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/teicp040/default/table?lang=en>. [cit. 2023-11-29].

EUROSTAT. *HICP methodology*. Online. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=HICP_methodology#The_main_HICPs. [cit. 2023-11-29].

KURZY.CZ. *Elektrina - historický vývoj ceny Elektrina po letech, minima, maxima, průměr. 1 MWh - měna CZK*. Online. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/komodity/cena-elekriny-graf-vyvoje-ceny/historie-czk-1MWh>. [cit. 2023-11-29].

KURZY.CZ. *Zemní plyn - historický vývoj ceny Zemní plyn po letech, minima, maxima, průměr. 1 MMBtu - měna CZK*. Online. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/komodity/zemni-plyn-graf-vyvoje-ceny/historie-czk-1MMBtu>. [cit. 2023-11-29].

MINISTERSTVO ZAHRANIČNÍCH VĚCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Vízum vs. pobyt*. Online. Dostupné z: https://www.mzv.cz/jnp/cz/informace_pro_cizince/index.html. [cit. 2023-11-29].

Na co si dávat pozor při uzavírání nájemní smlouvy k bytu z pohledu nájemce. Online. Dostupné z: Právní linka, <https://www.pravnilinka.cz/bezplatna-pravni-poradna-zdarma/najemni-smlouva.html>. [cit. 2023-11-29].

OECD (2021), *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*, OECD Urban Studies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en>. [cit. 2023-11-29].

ZILVAR, Jiří. Příčiny extrémních cen elektřiny a plynu v roce 2022. Online. 2023. Dostupné z: <https://energetika.tzb-info.cz/24998-priciny-extremnich-cen-elekriny-a-plynu-v-roce-2022>. [cit. 2023-11-29].

7 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratek

7.1 Seznam tabulek

<i>Tabulka 1: Vývoj počtu cizinců v ČR v letech 2010-2022</i>	40
---	----

7.2 Seznam grafů

<i>Graf 1: Realizované ceny pronájmů v ČR 2010-2023</i>	31
<i>Graf 2: Predikce vývoje cen pronájmů v ČR</i>	32
<i>Graf 3: Realizované ceny pronájmů v ČR (komparace)</i>	33
<i>Graf 4: Vývoj % mzdy za nájem</i>	35
<i>Graf 5 : Predikce vývoje % mzdy za nájem</i>	36
<i>Graf 6 : Vývoj bytové výstavby v ČR</i>	37
<i>Graf 7 : Predikce vývoje bytové výstavby v ČR</i>	38
<i>Graf 8: Čas potřebný k získání nájemce nemovitosti v ČR</i>	41
<i>Graf 9 : Vývoj cen pronájmů v EU</i>	43
<i>Graf 10: Vývoj cen elektřiny v letech 2010-2023</i>	45
<i>Graf 11: Vývoj cen zemního plynu v letech 2010-2023</i>	46