

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## POROVNÁNÍ VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTŮ VE VYBRANÉ LOKALITĚ

COMPARISON OF RENTS OF FLATS IN A CHOSEN AREA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. MATEJ IVANIČ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

ING. ROMANA HORŇÁKOVÁ

BRNO 2010



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství  
Akademický rok: 2009/2010

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Matej Ivanič

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

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

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

### **Porovnání výše obvyklého nájemného z bytů ve vybrané lokalitě**

v anglickém jazyce:

#### **Comparison of Rents of Flats in a Chosen Area**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude vyhodnotit výši obvyklého nájemného v dané lokalitě.

Práce bude mít dvě části, textovou a grafickou.

Textová část bude obsahovat:

1. průzkum trhu ve vybrané lokalitě event. obci
2. na základě průzkumu trhu vyhodnocení faktorů, které mají vliv na výši nájemného (vybavení bytu, velikost bytu, umístění v domě, v lokalitě apod.)

Grafická část bude obsahovat:

Katastrální mapy, ve kterých budou zakresleny oblasti se stejnou výší obvyklého nájemného v návaznosti na velikost bytu (např. byt 1+1, 2+1, 3+1 a větší)

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je pro vybranou lokalitu vytvořit podklady o výši nájemného, které budou využitelné při oceňování obytných objektů výnosovými metodami.

Seznam odborné literatury:

- 1) BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, akademické nakladatelství CERM, 2008, ISBN 978-80-7204-578-5
- 2) BRADÁČ, A. Oceňování bytů, In: SI- 1-2/1990
- 3) FIALA, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vyd. Praha: Linde, 2004
- 4) Realitní server
- 5) Informace z realitních kanceláří

Vedoucí diplomové práce: Ing. Romana Horňáková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/2010.

V Brně, dne 30.10.2009

L.S.

---

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.  
Ředitel vysokoškolského ústavu



### ***Abstrakt***

Diplomová práca sa zaoberá problematikou nájmov v regióne Brno, jeho členenia na jednotlivé mestské časti a porovnanie nájmov v jednotlivých lokalitách vrátane charakteristík, ktoré tieto nájmy ovplyvňujú.

V každej vybranej mestskej časti je vybraných 10 bytov každej kategórie pre zimné obdobie a 10 bytov skúmanej kategórie pre letné obdobie. Mestské časti boli vybrané tak, aby čo najviac reprezentovali geografické členenie mesta Brna na sever a juh.

Získané dáta sú štatisticky vyhodnotené a zapracované do grafickej podoby. Takto získané údaje sú určené pre praktické využitie pre oceňovanie výnosovou metódou.

### ***Abstract***

The thesis deals with leases in the region of Brno, the breakdown of the various districts and particularly in the various locations, including characteristics that affect these leases.

In each selected municipality of 10 flats are selected in each category for the winter and examined 10 categories of housing for the summer period. Districts were selected to best represent the geographical breakdown of the city of Brno to the north and south.

The data are statistically evaluated and incorporated into the graphics. Thus, the data obtained are intended for practical use for the valuation of yield method.

### ***Klíčové slová***

Nájom, byt, lokalita, faktor vplyvu

### ***Keywords***

Rental, apartament, location, impact faktor

### ***Bibliografie diplomové práce***

IVANIČ, M. Porovnání výše obvyklého nájemného z bytů ve vybrané lokalitě. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. 89 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Horňáková.

***Prehlásenie***

Prehlasujem, že som diplomovú prácu vypracoval samostatne a že som uviedol všetky známe použité informačné zdroje.

V Brne dňa .....

.....

podpis diplomanta



### *Pod'akovanie*

Ďakujem Ing. Romane Horňákovej za neoceniteľnú pomoc a odborné rady, ktoré mi poskytla pre spracovanie mojej diplomovej práce, ďalej by som chcel poďakovať kolektívu priateľov, ktorí mi radami neoceniteľne pomohli pri spracovaní grafickej stránky.

Ďalej by som chcel poďakovať majiteľom realitných kancelárií za ich čas a ochotu, ktorú mi venovali.

# OBSAH

Úvod.....	12
2.Vymedzenie základných pojmov .....	14
2.1. Nájom bytu .....	14
2.2.1. Vznik nájmu .....	15
2.2.2. Práva a povinnosti z nájmu bytu .....	17
2.2. Byt .....	19
2.3. Obvyklá cena .....	20
2.4. Podlahová plocha bytu.....	21
2.5. Cenová mapa.....	22
2.6. Podmienky určovania nájomného v Českej Republike .....	23
2.7. Faktory vplývajúce na výšku nájomného .....	27
3. Charakteristika vybraných mestských častí Brna.....	29
3.1. Regionálne vymedzenie .....	29
3.2. História mesta.....	29
3.3. Geografické a klimatické podmienky .....	31
3.3.1. geografie .....	31
3.3.2. Klimatické podmienky mesta.....	32
3.4. Organizačné členenie mesta.....	33
3.5. vybrané mestské časti.....	34
3.5.1. Mestská časť Královo Pole .....	34
3.5.2. Mestská časť Líšeň .....	40
3.5.3. Mestská časť Žabovresky .....	46
3.5.4. Mestská časť Brno stred .....	53
3.5.5. Mestská časť Brno Židenice .....	59
4. Výsledky výskumu .....	66
4.1. Grafické spracovanie dát .....	66
4.2. Mapové spracovanie dát.....	70
Záver .....	75
Zoznam použitých zdrojov .....	77
Literatúra: .....	77
Internetové stránky: .....	77
Zoznam tabuliek.....	78
Zoznam grafov .....	80
Zoznam príloh .....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>

## ÚVOD

Nakoľko je bývanie jednou zo základných životných potrieb, ktoré nie je možné ničím substituovať, je nutné venovať inštitútu nájmu bytu maximálnu pozornosť, nakoľko patrí k najrozšírenejším formám obstarávania si tejto základnej životnej potreby. V práci najprv vymedzíme základne pojmy potrebné pre pochopenie a zorientovanie sa v problematike práce, ako napríklad nájom, definíciu bytu, obvyklú cenu, podmienky určovania nájomného v Českej republike ako aj dôležité faktory, ktoré vplyvajú na výšku nájomného.

V ďalšej časti práce sa budeme venovať charakteristike vybraných mestských častí, poukážeme na regionálne vymedzenie. Budeme sa okrajovo venovať histórii mesta, ktorá je dôležitá pre správne pochopenie väzieb ľudí k mestským častiam, ďalej spomenieme organizačné členenie mesta.

Vo výskumnej časti práce prejdeme už priamo na konkrétne mestské časti. V úvode výskumu bude dôležité rozhodnúť o počte skúmaných mestských častí ako aj určenie kategórii bytov, ktorých výšky ponúkaného nájmu budeme sledovať. Z každej kategórie bytov si vyberieme dostatočný počet rovnakých a porovnateľných bytov.

Najdôležitejším faktorom výskumu bude fakt, že výskum bude prevádzaný v dvoch obdobiach. Údaje o výške nájmov sa budú získavať jednak v zimnom období a jednak v letnom období. Všetko z dôvodu predpokladu pohybu ceny týchto bytov a získania informácií na základe ktorých určíme najvýhodnejšiu dobu prenájmu kde ktorej kategórie bytov.

Na základe dostatočného počtu porovnateľných bytov z každej veľkostnej kategórie spracujeme dáta a vytvoríme z nich štatistický súbor určený na použitie v ďalšom výskume. Výstupom tohto získavania dát bude tabuľkové spracovanie všetkých ponúkaných nájmov rozdelených podľa veľkostných kategórii ako aj podľa samotných mestských častí kde budú zaznačené ako polohy, tak aj rozlohy, veľkosti bytov, poschodie kde sa skúmaný byt nachádza tak hlavne aj výšky nájmov. Výstupom z tohto tabuľkového spracovania dát budú dve formy výsledkov výskumu.

Prvá forma bude grafická, kde postupným porovnaním všetkých mestských častí bude jasné, ktorá kategória bytu je kde najlacnejšia a ktorá kde najdrahšia. Pod každou veľkostnou

kategóriou bude zhrnutie a vyhodnotenie výhodnosti nájmu v jednotlivých obdobiach a veľkostných kategóriách bytov.

Druhou formou výstupu tohto výskumu bude mapová forma, kde do mapy budú graficky odlišnou farbou zakreslené výšky nájmov v jednotlivých mestských častiach.

V závere práve zhrnieme výsledky výskumu a určíme výhodnosť jednotlivých nájmov bytov rôznych veľkostných kategórii vo vybraných lokalitách mesta Brna.

## 2. VYMEDZENIE ZÁKLADNÝCH POJMOV

### 2.1. NÁJOM BYTU

Nájom bytu je upravený v hlave siedmej, oddielu štvrtom, občianskeho zákonníka, ktorý je nazvaný „Zvláštna ustanovenia o nájme bytu“, a to v § 685 až 716. Ustanovenia o nájme bytu majú povahu ustanovení zvláštnych vo vzťahu k obecným ustanoveniam o nájomnej zmluve, ktoré sú obsiahnuté v § 663 až 684 Občianskeho zákonníka, čo znamená, že obecné ustanovenia o nájomnej zmluve je možné na právny vzťah nájmu bytu aplikovať len v prípade, že zvláštna ustanovenie o nájme bytu nestanoví inak.

Nájom bytu je občianskym zákonníkom pojatý ako nájom chránený (§ 685 odst. 3), dôvodom pre jeho ochranu je fakt, že potreba bývania je jednou zo základných ľudských potrieb. Táto ochrana je daná hlavne obmedzením prenajímateľa nájmu bytu vypovedať v iných prípadoch, než ktoré sú taxatívne stanovené zákonom. Právo chráneného nájmu bytu je spoločné s právom vlastníckym k domu, v ňom sa byt nachádza a s užívaním bytu vo vlastníctve podľa zákona o vlastníctve bytu, jedným z najrozšírenejších právnych dôvodov bývania. Medzi ďalšie dôvody bývania patrí taktiež užívanie bytu na základe práva vecného bremena alebo užívanie bytu na základe nepomenovanej zmluvy.

Medzi pojmové znaky inštitútu nájmu bytu patrí hlavne prenechanie do užívania, pričom predmetom právneho vzťahu je tu byt, ďalej dočasnosť a úplatnosť tohto vzťahu. Nájom bytu je možné zjednať na dobu určitú i dobu neurčitú<sup>1</sup>. Pokiaľ nie je doba nájmu výslovne určená, platí, že je nájomná zmluva zjednaná na dobu neurčitú (§ 686 odst. 2 OZ) – i tu sa prejavuje prvok inštitútu chráneného nájmu. Úplatnosť nájomného vzťahu je potom daná v § 685 odst. 1 vety prvej OZ – pokiaľ by bol byt prenechaný do užívania bezplatne, nejednalo by sa už o nájom bytu, ale o vypožičanie .

Subjekty právneho vzťahu nájmu bytu sú prenajímateľ a nájomca. Prenajímateľ môže byť osoba fyzická alebo právnická ( napríklad družstvo, obchodná spoločnosť založená podľa občianskeho zákonníka, ale takisto obec alebo štát), v zásade ním je vlastník domu alebo bytu.

---

<sup>1</sup> Ani nájom zjednaný na dobu neurčitú nie je možné považovať za vzťah trvalý, nakoľko je možné ho ukončiť jednostranným právnym úkonom ako zo strany prenajímateľa, tak zo strany nájomcu.

Čo sa týka nájomcu bytu, v občianskom zákonníku nie je stanovené, že by ním mohla byť len fyzická osoba . . . V prospech názoru, že subjektom práva nájmu bytu môže byť len osoba fyzická , však svedčí predovšetkým skutočnosť, že nájom bytu je koncipovaný ako nájom chránený, pričom táto vyššia miera ochrany jedného zo subjektov právneho vzťahu – nájomcu, je pre oblasť občianskoprávných vzťahov, vyznačujúcich sa inak rovnosťou subjektov, výnimočná a je odôvodnená zaistením potreby bývania. Táto potreba je však vlastná len osobám fyzickým a je preto otázkou, či bolo úmyslom zákonodarcov poskytnúť zákonom stanovenú pomerne širokú mieru ochrany nájomcu i pre prípady, keď je byt prenechaný do nájmu osobe právnickej<sup>2</sup>

### 2.2.1. VZNIK NÁJMU

Nájom bytu môže vzniknúť buď na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo tiež zo zákona, v prípade, že nastane skutočnosť zákonom vymedzená. Medzi takéto právne skutočnosti patrí uzatvorenie manželstva s nájomcom bytu podľa § 704 OZ, smrť nájomcu bytu podľa § 706 a 707 OZ, trvalé opustenie spoločnej domácnosti nájomcom bytu podľa § 871 OZ. V týchto prípadoch nie je nutné nájomnú zmluvu uzatvárať ani následne.

Najčastejším spôsobom vzniku nájmu bytu je práve uzatvorenie nájomnej zmluvy . Nájomná zmluva je dvojstranný právny úkon, riadi sa teda obecnými ustanoveniami o právnych úkonoch, obsiahnutých v § 34 a násl. OZ. Z týchto obecných podmienok môžem zmeniť napríklad spôsobilosť subjektov nájomného vzťahu k právnym úkonom, ktorá sa nadobúda hlavne dosiahnutím veku 18 rokov. Ako prenajímateľ i ako nájomca však môže vystupovať aj osoba, ktorá nemá plnú spôsobilosť k právnym úkonom. V tomto prípade je nutné, aby súd určil zástupcu. V prípade právnickej osoby, potom bude nájomnú zmluvu uzatvárať fyzická osoba, majúca konateľské oprávnenie . Fyzická osoba sa identifikuje svojím menom a priezviskom, dátumom narodenia alebo rodným číslom a adresou trvalého pobytu (tieto údaje by si mal prenajímateľ overiť podľa občianskeho preukazu alebo cestovného pasu) a osoba právnická svojou obchodnou firmou, identifikačným číslom, sídlom a fyzickou osobou, ktorá má oprávnenie za spoločnosť jednať (tieto dáta je možné overiť výpisom z obchodného registra danej krajiny)

---

<sup>2</sup> Fiala J. , Korecká V. ,Kurka V. , Vlastníctví a nájem bytů, 3. Aktualizované a prepracované vydanie podľa stavu k 1. 11. 2004, Linde Praha, 2006, str. 96

Nakoľko sa jedná o zmluvu typovú podľa OZ, sú pre ňu dané zvláštne náležitosti. Stanovené v ustanoveniach § 685 a 686 OZ. V § 686 odst. 1 OZ sú vymenované obligatórne náležitosti, ktorých absencia či nedostatok niektorej z nich spôsobí absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy. Medzi nich patrí označenie bytu a jeho príslušenstva, rozsah ich užívania a spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenie spojené z užívaním bytu alebo ich výšku. Prenajímaný byt musí byť konkrétne určený, aby bolo možné jeho odlíšenie od iných bytov – deje sa tak spravidla označením čísla bytu, poschodia, čísla popisného a orientačného domu a označením ulice a obce, v ktorej sa byt nachádza. Je takisto treba vymedziť príslušenstvo bytu - hlavne jeho umiestnenie v dome, pokiaľ sa nachádza mimo priestory bytu. Čo sa týka dohody o nájomnom a úhrade za plnenia spojené z užívaním bytu, je možné v nájomnej zmluve priamo dohodnúť buď konkrétnu čiastku, čo je obecné považované za lepšiu variantu, ktorá nepripúšťa prípadný spor ohľadom výšky úhrad alebo takisto spôsob ich výpočtu. Je žiaduce v nájomnej zmluve dohodnúť takisto splatnosť jednotlivých platieb.

S účinnosťou od 31. Marca 2006 je v § 686a OZ zakotvené právo prenajímateľa pri zjednávaní nájomnej zmluvy požadovať, aby nájomca zložil kauciu, ktorá má funkciu zaistovacieho prostriedku, zabezpečujúceho úhradu prenajímateľových pohľadávok vznikajúcich v súvislosti s nájmom bytu voči nájomcovi. V ustanovení § 686a je tiež podrobne upravené hospodárenie s kauciami. V súvislosti s týmto novým ustanovením občianskeho zákonníka je bohužiaľ nutné konštatovať, že zákonodarcova snaha zapríčinila faktickú neaplikovateľnosť doposiaľ bezproblémovo využívaných kaucíí. Prenajímateľovú situáciu skomplikovala hlavne povinnosť ukladať kaucie na samostatný účet a možnosť ich čerpania len na základe vykonateľného rozhodnutia súdu alebo rozhodujúceho nálezu či dokonca na základe písomného súhlasu nájomcu – teda dlžníka. Opomením vyťaženosť českých súdov a ich rýchlosť pri vydávaní akéhokolvek rozhodnutia, problematickou je tu aj otázka ekonomická, čo je možné dokázať na príklade prenajímateľa jediného bytu. Pokiaľ takíto prenajímateľ uloží kauciu vo výške 10 000 korún českých na priemerne spoplatnený účet výškou 120 Kč mesačne, po troch rokoch mu ostane 5680 korún. Ale nakoľko je nájomcovi povinný vrátiť kauciu celú, musí rozdiel doplatiť z vlastného. Je pochopiteľné, že za takýchto podmienok prenajímateľ kauciu radšej nevyužije alebo hľadá iné cesty, než akú ponúka zákon.

Doba, na ktorú je nájom bytu zjednávaný môže, ale takisto nemusí byť v nájomnej zmluve uvedená, platí pritom, že pokiaľ uvedená nie je, zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú. Doba nájmu môže byť vymedzená uvedením dáta alebo počtom dní, mesiacov,

rokov. Čo sa týka formy nájomnej zmluvy, občiansky zákonník v § 686 odst.1, stanovuje obligatórne písomnú formu. Táto požiadavka sa však nevzťahuje na nájomné zmluvy uzatvorené pred 1. Januárom 1995, tieto zmluvy sú platné, aj pokiaľ boli uzatvorené napríklad ústne alebo konkludentne. Samozrejme aj nájomné vzťahy, založené na základe dekrétov v dobe komunizmu, trvajú aj v prípade, že konkrétny dekrét už nie je možné fyzicky dohľadať. V takomto prípade platí, že pokiaľ nájomca a jeho právni predchodcovia byt nepretržite užívajú, právny titul pre vznik nájmu musel existovať.

Uzatvorenie zmluvy v praxi prebieha tak, že vlastník bytu predloží nájomcovi návrh nájomnej zmluvy nájomca po jeho preštudovaní buď vyjadrí vôľu nájomnú zmluvu v tomto znení uzatvoriť a nájomná zmluva je týmto uzatvorená, alebo dá vlastníčkovi bytu protinávrh, v ňom sú obsiahnuté zmeny. Podľa toho, či budúci prenajímateľ s protinávrhom súhlasí alebo nie, je zmluva buď uzatvorená alebo naďalej prebieha jednanie vo forme ďalších protinávrhov.

Ako je z vyššie uvedeného zjavné, nájomná zmluva, rovnako ako zmluva obecné, vychádza z autonómie vôle na strane nájomcu ako aj na strane prenajímateľa. Predpokladá sa, že nájom bytu založený týmto spôsobom je výhodný pre obe zúčastnené strany, nakoľko obe strany súhlasia s jeho obsahom. Celkom iná je však situácia, keď nájom bytu vznikol na základe komunistického dekrétu alebo jeho prechodom po smrti nájomcu. V tomto prípade, keď vlastník bytu nájomcu vlastne „podedí“ je mu nie len uprené základné právo si nájomcu vybrať a vyvarovať sa tak nájomného vzťahu napríklad s neplatičom alebo osobou, ktorá iným spôsobom porušuje spoje povinnosti z nájmu bytu vyplývajúcich (je všeobecne známe, že neplatiči nájomného sa regrutujú hlavne z radov dekrétom obdarených nájomníkov), ale takisto možnosť dohody o výške nájomného, je tu prenajímateľovi uprená

### **2.2.2. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU**

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa sú upravené hlavne v občianskom zákonníku, ale je ich možné upraviť aj v nájomnej zmluve. *„Ustanovenie občianskeho zákonníka o právach a povinnostiach prenajímateľa a nájomcu majú prevažne kogentnú povahu, tj. sú pre účastníkov daného vzťahu záväzné. Tomu odpovedá aj nižšia miera*



*možnosti odchyľnej zmluvnej úpravy. Aj napriek tomu má však nájomná zmluva svoju nezastupiteľnú úlohu, a to nie len v rámci zákonom umožnenej zmluvnej dispozície, ale hlavne z hľadiska aplikácie zákonnej úpravy na podmienky konkrétneho nájomného vzťahu.*<sup>3</sup>

Prvou obecnou povinnosťou prenajímateľa je podľa § 687 odst. 1 predať nájomcovi byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu a zaistiť mu nerušený výkon jeho práv spojených z užívaním bytu. To znamená, že byt musí byť v takom stave, aby bolo možné ho využívať bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov zo strany nájomcu, hlavne musí byť vybavený funkčným a bezpečnostným predpisom vyhovujúcim zariadením, bez neho by byt nemohol slúžiť k bývaniu. Medzi takéto zariadenia patria napríklad výhrevné telesá, sporák alebo rozvody vody. Pokiaľ prenajímateľ túto povinnosť nesplní, môže nájomca žiadať zľavu z nájomného (§ 698 OZ) alebo sa splnenia tejto povinnosti domáhať súdnou cestou (to platí, aj keď sa nájomca do bytu už nastáhoval), ale takisto odstúpiť od nájomnej zmluvy (§ 679 odst. 1 a 2 OZ)

Podľa § 688 OZ nájomca bytu a osoby, ktoré žijú z nájomcom v spoločnej domácnosti, majú právo vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, a rovnako aj požívať plnenie, ich poskytovanie je s užívaním bytu spojené. Za spoločné bývajú označované priestory, ktoré sú určené k užívaniu všetkých nájomcov domu – hlavne schodisko, chodby, ale takisto dvory, práčovne alebo sušiarne. V tejto oblasti dochádza medzi nájomcami a prenajímateľmi k častým sporom. Hlavne nájomcovia, ktorí obývajú reštituované alebo privatizované domy už od čias komunizmu, boli zvyknutí používať pôjdy a dvory prislúchajúce k domu na vešanie bielizne, ale dosť často takisto pre parkovanie vozidiel alebo skladovanie nepotrebného nábytku a podobne. Prístup do týchto priestorov je veľmi často staronovými alebo novými vlastníkmi domu nájomcom odopieraný, čo mnohí chápu ako obmedzovanie svojich práv. Na tomto mieste by som rád oddelil skutočné spoločné priestory, ktoré má nájomca právo využívať a ktorými reálne sú vchody, chodby alebo schodiská od fiktívnych - dvorov, záhrad, kôlní, ktoré síce nájomca môže využívať takisto, ale len po dohode s prenajímateľom. Čo sa týka pôjdov, väčšinou sa nejedná o spoločný priestor, situácia však môže byť komplikovaná prístupom staveného úradu, ktorý časť pôjdu vyčlenil na sušenie bielizne, čím obmedzil využitie tohto priestoru pre dnes populárne podkrovné byty. Iná situácia samozrejme nastáva, pokiaľ má nájomník niektorý priestor vo svojom výlučnom užívaní (napríklad priestor na uskladnenie pevných

---

<sup>3</sup> Fiala J., Korecká V., Kurka V., Vlastníctví a nájem bytů, 3. Aktualizované a prepracované vydanie podľa stavu k 1. 11. 2004, Linde Praha, 2006, str. 106

palív) na základe nájomnej zmluvy - potom sa už nejedná o spoločný priestor a nájomca z neho samozrejme platí nájomné.

Ako príklad plnenia, ktoré je poskytované v súvislosti s užívaním bytu, je možné uviesť napríklad ústredné topenie, dodávky tepla a teplej vody, upratovanie, užívanie výťah, dodávky vody a odvádzanie odpadných vôd kanalizáciou alebo vybavenie bytu spoločnou anténou. Medzi tieto služby nepatrí dodávka plynu a elektrickej energie (nájomca si môže sám zvoliť dodávateľa). Plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa môžu výrazne dom od domu líšiť.

Obecnou povinnosťou riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu a riadne požívať plnenia poskytované v súvislosti s užívaním domu ukladá nájomcovi, ale takisto osobám, ktoré žijú s nájomcom v byte, občiansky zákonník v § 689 odst. 1. Táto povinnosť riadneho užívania bytu bola pôvodne uložená len nájomcovi, zákon č. 107/2006 Sb. ju však logicky rozšíril aj na spolu žijúce osoby. Riadnym užívaním bytu sa rozumie jeho užívanie k účelom, k nim je určený – teda k bývaniu a nie napríklad k podnikaniu.<sup>4</sup> Okrem tejto povinnosti má nájomca povinnosť pri výkone svojich práv dbať na to, aby v dome bolo vytvorené prostredie zaisťujúce taktiež ostatným nájomcom výkon ich práv ( § 690 OZ).

O údržbu a opravy bytu sa podľa platných právnych predpisov delí nájomca a prenajímateľ. Avšak táto právna úprava je len dispozitívna. V nájomnej zmluve je možné dohodnúť rozdelenie údržby a opráv v byte celkom odlišne alebo povinnosť ich uskutočňovania prenechať len na jednej zo zúčastnených strán.

## **2.2. BYT**

Bytom sa podľa ZOVB rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na bývanie. Rozhodujúce je teda rozhodnutie stavebného úradu o účelovom použití miestnosti alebo súboru miestností.

---

<sup>4</sup> Podstatné porušenie tejto povinnosti nájomcom, môže mať za následok výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 odst. 2 písm. b) OZ.

Tu je potrebné zdôrazniť, že rozsah práva užívania bytu na základe nájomnej zmluvy sa líši od rozsahu vlastníckeho práva k jednotke podľa ZOVB.

Predmetom práva nájmu je byt a jeho príslušenstvo (§ 686 ObčZ). Príslušenstvom bytu sú podľa § 121 vedľajšej miestnosti a priestory, ktoré sú určené na to, aby sa s bytom užívali.

Rozsah vlastníckeho práva k jednotke je daný § 2 ZOVB, podľa ktorého predmetom vlastníctva môžu byť len miestnosti bytu (prípadne miestnosti tvoriace jeho príslušenstva). Tomu zodpovedá aj vymedzenie podlahovej plochy bytu podľa ZOVB, ktorou sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností, vrátane miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu. Predmetom vlastníctva nie sú teda ostatné priestory, ktoré môžu byť vlastníkom výlučne užívané, ale netvorí miestnosť.

### **2.3. OBVYKLÁ CENA**

Cena obvyklá (tržná) je cena, za ktorú je možné rovnakú alebo porovnateľnú vec v danom mieste a čase na voľnom trhu predat' alebo kúpiť

V zákone č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku, je v § 2 definovaná obvyklá takto : *Obvyklou cenou sa pre účely tohto zákona rozumie cena, ktorá je dosiahnutá pri predajoch rovnakého, poprípade obdobného majetku alebo pri poskytovaní rovnakej alebo obdobnej služby v obvyklom obchodnom styku v tuzemsku ku dňu ocenenia. Pritom sa zvažujú všetky okolnosti, ktoré majú na cenu vplyv , avšak do jej ceny sa nepremietajú vplyvy mimoriadnych okolnosti trhu, osobných pomerov predávajúceho alebo kupujúceho ani vplyv zvláštnej obľuby. Mimoriadne vplyvy sa rozumejú stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít. Osobnými pomermi sa rozumejú hlavne vzťahy majetkové, rodinné alebo iné osobné väzby medzi predávajúcim alebo kupujúcim. Zvláštnou obľubou sa rozumie zvláštna hodnota prikladaná majetku alebo službe vyplývajúca z osobného vzťahu k nim.*

K stanoveniu ceny obvyklej je nutné splnenie predpokladu, že s nehnuteľnosťami daného typu sa na trhu v danej lokalite bežne obchoduje, údaje o cenách zrovnateľných je

možné objektívne zistiť a vyhodnotiť. V zásade sa jedná o vyhodnocovanie cien ponúkaných alebo realizovaných obchodov zrovnateľných svojím charakterom, veľkosťou a lokalitou.

## 2.4. PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

Pod písmenom i) §2 zákona 151/1997 sa podlahová plocha bytu alebo rozostavaného bytu vymedzuje tak, že sa jej rozumie podlahová plocha všetkých miestností, vrátane miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu. Na výpočet podlahovej plochy bytu je kľúčovým pojmom pojem "miestnosť bytu". Zákon pojem miestnosti nijako nedefinuje, rovnako ako tak nerobí ani občiansky zákonník ani stavebný zákon. Pojem "miestnosť" je považovaný za notoriету. Všeobecne možno miestnosť definovať - ako vyplýva z ustálenej súdnej praxe aj odborného výkladu - ako každý priestor nachádzajúci sa v budove, ktorý je uzavretý zo všetkých strán obvodovými stenami, podlahou a stropom a je uzamykateľný, teda je opatrený štandardnými zárubňami a vstupnými dverami.

Podlahová plocha bytu sa vypočíta súčtom podlahovej plochy všetkých miestností bytu, teda ako obytných miestností, tak vedľajších miestností tvoriacich príslušenstvo bytu v zmysle Občianskeho zákonníka. Podlahová plocha miestností sa vypočíta ako obsah príslušného geometrického tvaru, ktorý tvorí podlahová plocha miestnosti. Zákon neobsahuje žiadne ustanovenie o úprave podlahovej plochy.

*Podľa zákona 151/1997 Zb. § 2 písm. j) sa podlahovou plochou nebytového priestoru alebo rozostavaného nebytového priestoru rozumie podlahová plocha všetkých miestností nebytového priestoru alebo rozostavaného nebytového priestoru vrátane plôch určených výlučne na užívanie s nebytovým priestorom; do tejto plochy sa započítava jednou polovicou podlahová plocha vnútorných ochodza a iných plôch, ktoré sú súčasťou medzipriestoru. Z vyššie uvedeného vyplýva, že do podlahovej plochy miestnosti sa nezapočítavajú nosné stĺpy uprostred miestnosti, ani priečky, ktoré nerozdeľujú miestnosti a nie sú postavené až k stropu (napr. v kúpeľniach spoločných s WC), počítajú sa však plochy využívané na zastavenie napr. zariadení predmetmi (vaňa vrátane napr. schodiskového stupňa apod). V prípade bytu umiestneného v dvoch podlažiach spojených schodiskom vo vnútri bytu - mezonetový byt - sa započítava celá podlahová plocha dolnej miestnosti, vrátane priemetov schodisko (i dreveného) do tejto plochy, do podlahovej plochy hornej miestnosti sa plocha otvoru pre schodisko nezapočítava.*

V prípade prízdívek, ak sú prímurovky na úrovni podlahy, zmenšuje sa o ich hrúbku podlahová plocha príslušnej miestnosti.

Pokiaľ sa jedná o spoločné priestory ako sú svetlíky, stúpačky, výťahové šachty, podchody, átria, schodisko či už vnútri alebo mimo domu - podlahová plocha týchto technických prvkov sa nepočíta. Jedná sa o spoločné časti domu, kde je výpočet podlahovej plochy je bezpredmetný, pretože nemá vplyv na stanovenie výšky spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu. Pôdorysnú veľkosť týchto technických prvkov (a samozrejme ďalších spoločných častí domu) je potrebné zohľadniť v každom podlaží iba pri zhotovovaní výkresu - pôdorysu všetkých podlaží, prípadne ich schém, ktoré tvoria prílohu ako k vyhlásenie vlastníka budovy podľa § 4 zákona č 72/19994 Sb ., tak k zmluve o prevode bytu alebo nebytového priestoru podľa § 6 ods 2 toho istého zákona.

## **2.5. CENOVÁ MAPA**

Cenová mapa zobrazuje priemerné ceny na m<sup>2</sup> pre byty, pozemky vo vybranej lokalite

Cenová mapa nehnuteľností (poskytuje informácie o cenách všetkých druhov nehnuteľností v rámci celej republiky

Cenová mapa ju kľúčovým nástrojom pre správne stanovenie ceny nehnuteľnosti a to najmä v rozvinutom realitnom trhu

*„Cenová mapa je záväzná pre znalcov, ak sa predáva pozemok, mesto ide podľa tejto mapy, nie podľa vyhláškovej ceny,“*

Pri kúpe však cena v mape nie je záväzná, predajca môže pozemok predať aj za viac peňazí.

Pomáha to k zrovnoprávneniu klientov pri stanovení cien. Ak sa prenajal priestor za určitú cenu, nemôže sa ten istý priestor o pár metrov ďalej prenajať za inú cenu. Toto pravidlo znemožňuje subjektívne posudzovanie klientov.

Cenová mapa bytov a domov poskytuje dobrý prehľad o cenách nehnuteľností v rôznych lokalitách, umožňuje porovnávanie priemerných cien (ponuky na trhu nehnuteľností,

t.j. požadovaných cien). Je dobrým pomocníkom, ktorý vám dá odpoveď na to, akú cenu za nehnuteľnosť (byť či dom) požadovať alebo naopak, či ponúkaná nehnuteľnosť nie je predražená.

## **2.6. PODMIENKY URČOVANIA NÁJOMNÉHO V ČESKEJ REPUBLIKE**

Právna úprava pre nájomné v Českej republike vychádzala v bývalom Československu obdobne ako v Slovenskej republike zo spoločného predpisu, t. j. z vyhlášky Ústrednej správy pre rozvoj miestneho hospodárstva č. 60/1964 Zb. o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu v znení neskorších predpisov.

Rovnako ako na Slovensku prvá významnejšia úprava nájomného v Českej republike sa uskutočnila od 1.7.1992, keď sa nájomné vyhláškou Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií ČR a Ministerstva financií SR č. 15/1992 Zb. zvýšilo o 100 %.

Po rozdelení Československa na dve samostatné republiky vydalo Ministerstvo financií ČR vyhlášku č. 176/1993 Sb. o nájomnom za byty a úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytov. Vyhláška určovala maximálne základné nájomné ako násobok podlahovej plochy bytu a maximálnej ceny základného mesačného nájomného za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy diferencovane podľa zaradenia bytu do jednej zo štyroch kvalitatívnych kategórií. Takto určená maximálna cena základného mesačného nájomného sa v rokoch 1995 až 1998 upravovala a diferencovala tromi koeficientami a to koeficientom inflácie, koeficientom veľkosti obce a koeficientom rozhodovacím, ktorý určovalo Ministerstvo financií ČR.

Výška koeficientu veľkosti obce závisela od počtu obyvateľov obce. Koeficienty boli určené diferencovane podľa počtu obyvateľov obcí v rozpätí do 10 tis., od 10 tis. do 50 tis., od 50 tis. do 100 tis., nad 100 tisíc obyvateľov a najvyšší bol v hlavnom meste Prahe. Uplatňovaním týchto koeficientov došlo postupne po roku 1994 k diferenciacii výšky maximálneho nájomného na m<sup>2</sup> podlahovej plochy na hodnoty uvedené v tabuľke.

## Vývoj regulovaného nájomného od roku 1994 do roku 2002 v ČR

v Kč

Rok	Praha	Obce nad 100 tis. obyv.	Obce od 50 do 100 tis. obyv.	Obce od 10 do 50 tis. obyv.	Obce do 10 tis. byv.
1994	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
1995	7,85	7,59	7,33	7,13	7,00
1996	10,60	9,90	9,23	8,74	8,42
1997	21,19	16,00	12,26	11,30	10,68
1998	29,89	19,96	14,77	13,24	12,28
1999	32,67	21,82	16,14	14,47	13,42
2000	34,27	22,89	16,93	15,18	14,08
2001	35,64	23,81	17,61	15,79	14,64
2002	37,07	24,76	18,31	16,42	15,23

Zdroj: Ministerstvo financií České republiky

Od roku 1999 sa už neuplatňuje koeficient veľkosti obce, ani koeficient rozhodovací, pretože za štyri roky ich uplatňovania sa dosiahla primeraná diferenciácia výšky maximálneho základného nájomného v jednotlivých mestách a obciach.

Takto určené maximálne základné nájomné sa znižovalo pre nižšiu kvalitu bytu a naopak obce v súlade s obecnou záväznou vyhláškou mohli základné nájomné zvýšiť maximálne o 20% a znížiť maximálne o 15% podľa polohy domu.

Uvedená vyhláška Ministerstva financií ČR č. 176/1993 Zb. umožnila účtovať tzv. vecne usmerňované nájomné za byty, ktorých výstavba a dostavba bola povolená po 30.6.1993, resp. ak výstavba bola povolená i pred uvedeným termínom, avšak na jej financovaní sa od roku 1995 podieľali verejné prostriedky. Nájomné na tieto byty bolo vecne regulované, jeho výška vychádzala z ekonomicky oprávnených nákladov, ktorými sú náklady na opravy a bežnú údržbu bytov, resp. domov, správu domu, úrok z úveru na obstaranie domu

alebo bytu, poistenie domu alebo bytu, daň z nehnuteľností, nájomné z pozemku zastavaného domom a odpisy a bola určená do výšky 4,5% z obstarávacej ceny bytu ročne.

Na základe rozhodnutia Ústavného súdu ČR zo dňa 21.6.2000 bola dňom 31.12.2001 zrušená vyhláška Ministerstva financií ČR č. 176/1993 Zb. o nájomnom za byty a úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytov. Hlavným dôvodom uvedeného rozhodnutia bola skutočnosť, že vyhláška nemá oporu vo výslovne jasnom zákonnom zmocnení. Tým odporuje princípu uvedenému v ústave, podľa ktorého povinnosť určiť a platiť, napr. základné nájomné možno iba na základe zákona. Ďalším dôvodom zrušenia uvedenej vyhlášky bol jej rozpor s ustanoveniami Listiny základných práv a slobôd (ďalej len listiny) najmä preto, že sa porušuje obecný princíp rovnosti vlastníckeho práva. Zaradením ceny nájomného do zoznamu tovarov s regulovanými cenami sa zakladá rozdiel a nerovnosť vlastníkov bytov s regulovaným nájomným a nájomným určeným dohodou. Preto vlastníci bytov a bytových domov s regulovaným nájomným nemôžu hospodáriť so svojim majetkom tak, aby nemali stratu. Taktiež sa zakladá nerovnosť medzi nájomcami bytov s regulovaným nájomným a nájomcami bytov kde je nájomné dohodnuté zmluvnými stranami. V týchto prípadoch sa subjekty rozlišujú podľa majetku, čo je neprípustné podľa ústavy a listiny, pretože vlastníctvo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

Vzhľadom k tomu, že podľa rozhodnutia Ústavného súdu ČR vyhláška stratila platnosť k 1.1.2002, vydalo Ministerstvo financií ČR 28.11.2001 výmer č. 01/2002, kde v časti 5 boli stanovené podmienky určovania výšky maximálneho základného mesačného nájomného za byty. S účinnosťou od 15.11.2002 bol uvedený výmer nahradený výmerom Ministerstva financií ČR č. 06/2002, ktorým sa určuje maximálne nájomné za byty, maximálne ceny služieb poskytovaných s užívaním bytov a pravidiel pre vecne usmerňované nájomné za byty. Aj podľa tohto cenového výmeru sa výška maximálneho nájomného za byty určuje podľa celkovej veľkosti podlahovej plochy a maximálneho základného nájomného v obci za 1 m<sup>2</sup> príslušnej kategórie bytu. Okrem toho sa k základnému nájomnému pripočíta nájomné za predmety vybavenia bytu ako sú napr. sporák, kuchynská linka, vstavaná skriňa, meracie a regulačné zariadenia na vykurovanie a teplú vodu a pod. Vypočítané základné mesačné nájomné za byt sa znižuje z dôvodu nižšej kvality bytu, napr. ak kúpeľňa je vybavená základným zariadením len čiastočne, alebo takéto zariadenie je umiestnené mimo bytu. Takto určené maximálne základné nájomné možno zvýšiť ak došlo k zatepleniu bytového domu, ktorým sa dosiahla úspora tepla.



Podľa uvedeného cenového výmeru sa aj naďalej uplatňuje vecne usmerňované nájomné.

Na základe rozhodnutia ústavného súdu o neústavnosti vyhlášky č. 176/1993 Zb. už od druhej polovice roku 2000 pripravovalo Ministerstvo pre miestny rozvoj ČR a Ministerstvo financií ČR každý svoj návrh zákona o nájomnom.

Vláda ČR schválila v I. štvrtroku 2003 návrh zákona o nájomnom za byty a cenách služieb poskytovaných s užívaním bytov a o zmene zákona č. 265/1991 Zb. o pôsobnosti orgánov Českej republiky v oblasti cien, ktorý vypracovalo Ministerstvo financií ČR. Následne bol návrh zákona predložený na prerokovanie zákonodarným orgánom ČR

Podľa získaných informácií Ústavný súd ČR pre neústavnosť svojim rozhodnutím z 20.11.2002 zrušil aj cenové výmery Ministerstva financií ČR, ktorými sa určovala výška nájomného.

Český návrh zákona, ktorý by mal zrušené predpisy nahradiť, preberá princípy určovania výšky nájomného a jeho zmien z právneho rámca uplatňovaného v Spolkovej republike Nemecko. V zásade sa vychádza z písomnej dohody nájomcu a prenajímateľa. Prenajímateľ môže zvýšiť nájomné bez súhlasu nájomcu len po modernizácii bytu alebo po zateplení domu, keď sa trvale zníži spotreba tepla v byte. Avšak aj v týchto prípadoch prenajímateľ musí oznámiť nájomcovi odhad predpokladaného zvýšenia nájomného pred začatím stavebných úprav. Ak nedôjde k dohode o zvýšení nájomného má prenajímateľ právo na jeho zvýšenie len vtedy ak nájomné nebolo zvýšené za posledných 12 mesiacov, navrhované zvýšenie za byt nepresiahne 10% doterajšieho nájomného a zvýšené nájomné prepočítané na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu nepresahuje nájomné uvedené v „Prehľade nájomného“ za porovnateľný byt v danej lokalite.

V návrhu zákona sa vytvára inštitút „Prehľad nájomného“ v obci, ktorý bude zostavovať, pravidelne aktualizovať (minimálne raz za dva roky) a vyhlasovať obec. Výška nájomného z „Prehľadu nájomného“ bude podkladom pre dohodovanie výšky nájomného v nových nájomných zmluvách v obci. Prenajímateľ bytu bude povinný poskytovať obci, na území ktorej sa byt prenajíma hlásenie o výške nájomného do konca kalendárneho mesiaca po dni vzniku nájmu bytu alebo po zmene výšky nájomného. Zákon tiež rámcovo upravuje dojednávanie a rozúčtovanie cien služieb poskytovaných s užívaním bytu.

Základným princípom prerokúvaného návrhu zákona o nájomnom za byty v Českej republike je dohoda prenajímateľa a nájomcu o výške nájomného, pretože cena

v trhovej ekonomike je výsledkom ponuky a kúpyschopného dopytu. Návrh zákona nevychádza pri určovaní nájomného z nákladov vynakladaných prenajímateľom. Zdôvodňuje sa to tým, že nájomca tieto náklady nemôže skontrolovať a mohol by platiť zanedbanú údržbu bytových domov, alebo by hradil obnovu cudzej nehnuteľnosti a dochádzalo by k deformovanému nájomnému. Návrh zákona upravuje jednotné pravidlá pre určovanie nájomného so zohľadnením možných špecifik v jednotlivých lokalitách, čo by malo viesť k stabilizácii nájomného.

Keď však nedôjde k dohode medzi prenajímateľom a nájomcom, môže sa prenajímateľ dožadovať jednostranného zvýšenia nájomného u cenového orgánu, ktorým je v návrhu zákona určená obec.<sup>5</sup>

## **2.7. FAKTORY VPLÝVAJÚCE NA VÝŠKU NÁJOMNÉHO**

Prvý súbor premenných, ktorý určuje výšku skutočného nájomného, sa týka charakteristík obydľia a budovy. Prvou dôležitou charakteristikou je veľkosť obydľia, a to z hľadiska plochy aj počtu miestností. Čím väčšie je obydľie, tým vyššie bude skutočné nájomné. Nájomné za meter štvorcový však s veľkosťou obydľia klesá. Ďalší dôležitý činiteľ sa týka vybavenia obydľia. Môžu sem patriť premenné ako existencia kúpeľne, balkónu/terasy, špeciálnej podlahy alebo pokrytia stien, krb, ústredné kúrenie, klimatizácia, špeciálne sklá a iné opatrenia zvukovej alebo tepelnej izolácie; taktiež je dôležitý situačný plán obydľia. Pokiaľ ide o budovu, môže mať vplyv určité vybavenie, ako je garáž, výťah, bazén, (strešná) záhrada alebo dokonca poloha obydľia v budove. Okrem toho môže mať na nájomné vplyv druh budovy (samostatne stojaca budova, dvojdom, byt), architektúra, vek alebo počet obydľí v budove.

Druhý súbor premenných sa týka charakteristík životného prostredia. Známym faktorom sú rozdiely v nájomnom medzi porovnateľným obydľím v centre mesta a vo vzdialenej lokalite. Vzdialenosť od ekonomického centra alebo typ krajiny (rovina, hornatá krajina) nemusia byť zanedbateľné faktory. Okrem toho majú na skutočné nájomné vplyv faktory, ako sú výhľad, okolitá zeleň, dopravné možnosti a prístup, obchody a školy alebo povest' a bezpečnosť danej štvrte.

---

<sup>5</sup> [www.build.gov.sk/mvrrsr/source/comment/002364\\_06.doc](http://www.build.gov.sk/mvrrsr/source/comment/002364_06.doc)

Ďalší súbor premenných tvoria spoločensko-ekonomické faktory. Vo väčšine krajín majú na nájomné vplyv napríklad vládne nariadenia, ako je obmedzenie alebo dotácie nájomného. Na nájomné môže mať okrem toho vplyv aj trvanie nájomnej zmluvy, druh zmluvy (dočasná, trvalá), počet obyvateľov v jednom obydli, druh majiteľa (štát, bytové družstvo, súkromný majiteľ, zamestnávateľ) alebo prenajímateľova politika v oblasti nájomného.

Na nájomné môžu mať samozrejme vplyv aj niektoré ďalšie premenné. Zohľadnenie všetkých uvedených faktorov však môže viesť k vytvoreniu príliš komplikovaných výkazov. Preto je možné na účely stratifikácie brať do úvahy používanie kapitálových hodnôt. Racionálne zdôvodnenie použitia kapitálového ocenenia obydli spočíva v tom, že odráža všetky jeho významné charakteristiky. Kapitálovú hodnotu teda možno považovať za implicitný faktor stratifikácie. Použitie pomeru kapitálovej hodnoty k skutočnému nájomnému možno považovať za realizovateľný prístup predovšetkým v krajinách, kde prenajímané obydli predstavujú menšiu časť bytového fondu. Ak je tento pomer stály, táto metóda umožní určiť výšku nájomného za obydli, ktoré sa objavujú len v sektore obydli obývaných majiteľmi. Kapitálové hodnoty okrem toho nevyklučujú použitie kritérií "fyzickej" stratifikácie, resp. môžu sa kombinovať. V tejto situácii sa predpokladá, že kapitálové hodnoty odrážajú chýbajúce kritériá "fyzickej" stratifikácie. V každom prípade kapitálové hodnoty, ktoré majú byť použité pri výpočte nájomného, musia vychádzať z objektívneho hodnotenia za aktuálny referenčný rok.

V praxi je stratifikácia v jednotlivých členských štátoch odlišná, pokiaľ ide o počet vrstiev ako aj kritériá použité na ich definovanie. Hoci to na prvý pohľad môže vzbudzovať určité obavy, treba zdôrazniť, že takmer všade sa používajú určité základné kritériá, ako je veľkosť a (geografická) poloha obydli. Okrem toho je potrebné všeobecne akceptovať skutočnosť, že vhodnosť ostatných charakteristík sa v jednotlivých krajinách odlišuje a že samotné členské štáty najlepšie si vedia určiť významné kritériá. To ale vyžaduje, aby sa vykonala podrobná analýza skutočného nájomného za každú vrstvu.

### **3. CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH MESTSKÝCH ČASTÍ BRNA**

#### **3.1. REGIONÁLNE VYMEDZENIE**

Brno, druhé největší město České republiky, má téměř 400 000 obyvatelův. Je přirozeným centrem jižní Moravy – regionu s více než dvěma milióny obyvatelův.

Brno patří k nejstarším a nejvýznamnějším průmyslným centrálním v střední Evropě. Předností jeho hospodářské struktury je velká diverzifikace se zaměřením na odvětví nezářujícího životního prostředí

#### **3.2. HISTÓRIA MESTA**

V brněnské kotlině žil člověk už od pravěku, na území Brna byla sídliště v čase Velkomoravské říše. Okolo r. 1000 vznikla osada u brodu přes řeku Svratka, terajší Staré Brno, a tá dala městu jeho meno. Od 11. stor. tu stál břetislavský hrad, sídlo přemyslovského údelného kniežat'a. V predhradí sa vyvíjali české trhové vsi - ako na Starom Brne, tak okolo Horného (Zelného) trhu.

Od 13. stor. prichádzali cudzí kolonisti: Nemci, Flandrové a Valóni, ktorí sa usídlili okolo Dolného námestia (Slobody). Svoju obec vytvárali aj Židia v dolnej časti dnešnej Masarykovej. Právne oporou pre rozvoj mesta sa stalo väčšie a menšie privilegium, ktoré mu r. 1243 udelil český kráľ Václav I. Mesto sa ohradilo hradbami s piatimi bránami (Měniňskou, Židovskou, Starobrněnskou, veselú a Běhounskou). S dvoma farskou kostolami - sv.Petra a sv. Jakuba - sa o duchovné potreby staralo niekoľko kláštorov: benediktínsky v Komárove, premonštrátsky v Zábrdoviciach, kláštor žebrových poriadkov - dominikánov a minoritov, hebruský, johanitská Komenda a cisterciacký na Starom Brne, ktorých kláštor založila kráľovná Eliška Rejčka. Hrad Špilberk bol koncom 13. storočia prestavaný do gotickej podoby. Mesto bolo v 14. stor. sídlom moravských markgrófov a prežívalo svoj rozkvet. Vtedy bolo v meste asi 1000 domov a 11 000 obyvateľov. Vďaka práve výročným trhom vzrastal medzinárodný obchod, ktorý si vynútil dôkladnú znalosť právnych predpisov, a tak r.1355

zostavil radničnej pisár Ján Knihu výrokov brnianskych konšelov, ktorá sa stala právnym vzorom mnohých miest. V čele mesta stál richtár a mestská rada dvanástich úradníkov. Od polovice 14. stor. bolo Brno sídlom moravských krajinských snemov, ktoré sa schádzali striedavo v Brne av Olomouci. Tieto orgány zemskej samosprávy riešili otázky politickej, súdnej a finančnej a viedli zápisy do krajinských dosiek.

Za husitských vojen zostalo mesto verné kráľa Žigmunda a husiti je dvakrát márne obliehali v r.1428 a 1430. Prebiehala tu aj prvé diplomatické rokovania, ktorá vyústila v Bazilejský kompaktát. Roku 1454 kráľ Ladislav Pohrobok vypovedal Židov z mesta a tí sa sústredili okolo dnešnej ul Chrenová. Za kráľa Jiřího z Poděbrad sa Brno pridalo k jeho protivníkovi Matejovi Korvínovi, uznávanému na Morave za českého kráľa. Za oboch občianskych vojen v 15. stor. stagnoval počet domov i obyvateľov a obchod upadal.

V stí 16. stor. sa Brno začalo prikláňať k protestantizmu, ktorého stúpenci získali prevahu v mestskej rade. Rekatolizační úsilie priviedlo do mesta novej katolíckej poriadky, z ktorých najmä jezuiti a kapucíni získali veľký vplyv. Počet obyvateľov v predbĕlohorskej čase bol zhruba na rovnakej úrovni, ako pred 200 rokmi. Mesto sa r. 1619 pridalo k stavovskému povstania, za čo bolo potrestané. Roku 1643 a osobitne r. 1645 sa ako jediné mesto na Morave ubránili dlhému obliehaniu švédskych vojsk a tým umožnilo rakúskej ríši sformovanie novej armády a zastavenie švédskeho tlaku. Pri obrane sa vyznamenali vojenský veliteľ Radouit de Souches a rektor jezuitov P. Martin Streda. Mesto bolo za svoje zásluhy odmenené novými privilégiami vrátane povýšenie znaku. Počas tridsaťročnej vojny sa Brno stalo jediným hlavným mestom Moravy a od roku 1641 boli v Brne trvalo uložené Zemskej dosky pre Moravu. Po tridsaťročnej vojne sa stalo mesto nedobytnou barokové pevnosťou. Roku 1742 je márne dobývali Prúšová. Postavenie Brna podčiarklo aj založenia biskupstva v r. 1777.

V 18. stor. dochádza k rozvoju priemyslu a obchodu, ktorý pokračuje aj v storočí nasledujúcom. V Brne sa sústreďuje textilný a strojársky priemysel, rýchlo sú zavádzané najnovšie technológie a roku 1839 prichádza do Brna prvý vlak. S rozvojom priemyslu rastú predmestí a mesto stráca charakter pevnosti rovnako ako Špilberk, z ktorého sa stalo vyhlásenej väzenia. Popri kriminálnych zločincov sem boli zatváraní aj politickí odporcovia rakúskej ríše. Postupne sa búrajú hradby, ktoré sú po vzore Viedne nahradzované budovami a zelenými plochami, tvoriacimi nový mestský okruh. Roku 1850 je k mestu pripojené 32 okolitých obcí, takže počet obyvateľov dosiahol 46 tis. Je zavedené plynové osvetlenie (r.1847), pouličné dráha (r.1869), vznikajú gymnáziá, reálky aj vysoké školy (nemecká

technika r.1873, česká r. 1899). Na prelome 19. a 20.storočia. vrcholí v meste národnostné rozpory medzi nemeckým a českým obyvateľstvom. Prevlaha Nemcov v mestskej samospráve končí až roku 1919.

Za prvej republiky bolo Brno druhým mestom po Prahe - ako svojou veľkosťou (r.1921: 210 tis. Obyv., R. 1937: 300 tis.), Tak aj významom - bolo hlavným mestom krajiny Moravskoslezské. V tej dobe bola založená Masarykova univerzita (r.1919) a výstavou súdobej kultúry je otvorené brnenskej výstaviska (r.1928). Mesto bolo nielen centrom priemyslu a obchodu, ale aj školstva a kultúry. Zo známych osobností tu pôsobili najmä Leoš Janáček, Viktor Kaplan, Jiří Mahen a Bohuslav Fuchs.

Druhá svetová vojna spôsobila Brnu značné škody. Za nacistickej okupácie zahynulo v na popravisku v Kounicových koľajniciach veľa slovenských občanov. Dôsledkom toho bol odsun nemeckého obyvateľstva z Brna v r. 1945. Nasledujúce obdobie komunistickej vlády prinieslo mestu hospodársku i politickú stagnáciu, ktorej dôsledky sa dodnes ťažko prekonávajú.

### 3.3. GEOGRAFICKÉ A KLIMATICKÉ PODMIENKY

#### 3.3.1. GEOGRAFIE

Brno leží v centrálnej časti Európy na okraji Moravskej brány. Po zemepisnej stránke je Brno súčasťou podunajského regiónu a je historicky zviazané z Viedňou, ktorá je odtiaľ vzdialená len 110 km.

Tabuľka 1: Poloha

<b>Geografická poloha:</b>	49° 12' severnej šírky
	16° 34' východnej dĺžky
<b>Nadmorská výška:</b>	190 – 479 m n.m.

Prameň: Brno Business 1/99

Tabuľka 2: Druhy plochy územia mesta (v hektároch)

<b>Plocha mestského územia celkom</b>	23 020
<b>Zastavaná plocha</b>	2 136
<b>Komunikácie a dopravné plochy</b>	1 400
<b>Poľnohospodárske a záhradné plochy</b>	8 355
<b>Lesné plochy a pozemky</b>	6 359
<b>Vodné plochy</b>	447
<b>Ostatné plochy</b>	4323

Prameň : Brno Business 1/99

Predmetom nášho záujmu sú hlavne stavebné pozemky , ktoré sa v prevažnej väčšine nachádzajú v kategórii zastavanej plochy . Z tohto pohľadu tvoria tieto pozemky len malých 9 % rozlohy správneho územia mesta. Dôvodom je hlavne veľká rozloha intenzívne využívanej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnych územiach okrajových sídiel začlenených do správneho územia mesta.

### **3.3.2. KLIMATICKÉ PODMIENKY MESTA**

Vďaka svojej polohe na pomedzí Českomoravskej vysočiny a nížiny na južnej Morave má Brno rozsiahle a rozmanité prírodné zázemie a priaznivé klimatické podmienky pre bývanie a rekreáciu.

Územie mesta je veľmi dobre ventilované, čo sa odráža na veľmi dobre a kladne hodnotenej kvalite ovzdušia. V Brne neboli dlhodobo zaznamenané žiadne klimatické kalamity neočakávané v tejto lokalite. Prevládajúci smer vetra je poväčšinou severozápadný.

### 3.4. ORGANIZAČNÉ ČLENENIE MESTA

Podľa zákona o obciach č.367/1990 Sb. je Brno štatutárne mesto. Člení sa na 29 mestských častí. Najvyšším orgánom samostatnej pôsobnosti je zastupiteľstvo mesta a v mestských častiach zastupiteľstvá mestských častí. V čele Magistrátu mesta Brna stojí primátor.

Výkonným orgánom v oblasti samostatnej pôsobnosti na úrovni mesta je jedenásťčlenná Rada mesta Brna v čele s primátorom Romanom Onderkom.



Obrázok 1 : Mestské časti mesta Brna <sup>6</sup>

<sup>6</sup> Zdroj: [www.brno.cz](http://www.brno.cz)



### 3.5. VYBRANÉ MESTSKÉ ČASTI

K spracovaniu tabuliek sme využívali informácie o ponúkaných nájmov z inzertných portálov a od kooperujúcich realitných agentov, ktorí nám ponúkli informácie o realizovaných nájomných vzťahoch. Rozhodli sme sa pre 5 vybraných mestských častí reprezentujúcich rozdelenie Brna na sever, stred a juh.

#### 3.5.1. MESTSKÁ ČASŤ KRÁLOVO POLE

Ľudia obývali územie, kde sa dnes rozprestiera Královo Pole, už v mladšej dobe kamennej, teda približne v 3. tisícročia pred Kristom. Dokladajú to nálezisko sídliska kultúry s vypíchanou keramikou alebo pohrebisko kultúry s maľovanou keramikou. Pozoruhodné nálezy, ako napríklad hrob kruhového pôdorysu, v ktorom bola pochovaná dievčina ozdobená bronzovými klenoty, vypovedajú o osídlení v dobe bronzovej. Sídlisko tu bolo v čase železnej aj v 1. storočia pred Kristom, kedy sa v českých krajinách usadili germánske kmene. Okolo prelomu 8. a 9. storočia, v strednej dobe hradištní, tu založili osadu Slovania. Ako jedna z mála v okolí Brna prežila aj zánik Veľkomoravskej ríše a existovala prinajmenšom do 11. storočia.

Ďalšie dejiny Králova Pole už osvetľujú písomné pramene. Tie sa prvýkrát zmieňujú o Kráľovom Poli v polovici 13. storočia. Obec, až do 19. storočia nazývaná tiež Nová Ves, patrila v tom čase panovníkom, ale svoj majetok tu mali aj niektorí brnenský mešťania a mníšske rády krížovníkov, Augustiniánov a herburek. V roku 1375 založil markgróf Jan Jindřich kartuziánsky kláštor. Kartuziáni sa stali najväčšími majetkovými vlastníkami v Kráľovom Poli.

V roku 1782 bol v dôsledku jozefínských reforiem zrušený kláštor kartuziánov. Královopolskej panstvo pripadlo náboženskému fondu, od ktorého je kúpili roku 1825 súkromní vlastníci.

Dňa 8. mája 1844 bola obec povýšená na Městys. Královo Pole zažilo v 2. polovici 19. storočia a najmä v jeho závere mohutný rozvoj, ktorý bol spojený s rozmachom priemyselnej výroby.

### **3.5.1.1. KRÁLOVO POLE – ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

**Městys:** r. 1844 - 1905

**Mesto:** r. 1905 - 1919

**Súčasť mesta Brna:** od r. 1919

**Časť mestského obvodu Brno 3 Královo Pole:** od r. 1993

**Územie:** Morava - 235 m n. m.

**Katastrálne územie:** Královo Pole, Ponava, Sadová, Černá Pole

**Počet obyvateľov k 1. 1. 2010:** 27 495

**Výmera v r. 1991:** 991 ha

**Ulice a námestia:** 114

#### **Počet domov v r. 1991:**

Královo Pole: 2 096 domov, 642 chát

Ponava: 356 domov, 76 chát

Sadová: 16 domov, 434 chát

celkom: 2 468 domov, 1 152 chát

#### **Základné sídelné jednotky : 21**

Královo Pole: 11

Berková, Herčíková, Křížkova, Mojžírova nám., Myslínova, Palackého, Pod Palackého vrchom, Pod pražskou tratí (Královopolská, as), Poděbradova, Vacková, Vysoká škola veterinárna

Ponava: 6

Cimburkova - Antonína Macka, Červený mlyn, Ptašinského, Skřivanová, Staňkova, Zimný štadión

Sadová: 4

Kociánka, Kociánka - Hamerláky, Strelecký štadión, Zaječí hora

**Matričný obvod:** Brno - Královo Pole

**Železničná stanica:** Brno - Královo Pole

**Pošta:** Brno 12<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Zdroj : [http://www.kralovopole.brno.cz/soubory/80903/zakl\\_udaje.html](http://www.kralovopole.brno.cz/soubory/80903/zakl_udaje.html)

### 3.5.1.2. NÁJMY VO VYBRANEJ MESTSKEJ ČASTI

Nájmy kategórie bytov 1+kk a 1+1 v letnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. : 3. Byty 1+kk a 1+1 leto, Královo pole

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Palackého třída	1+1	36	6	nie	5000
2	Kollárová	1+kk	33	2	nie	6200
3	Božetěchova	1+kk	23	5	nie	6000
4	Purkyňová	1+1	33	1	áno	8000
5	Poděbradova	1+kk	30	3	nie	6900
6	Hostinského	1+1	36	1	nie	7000
7	Božetěchova	1+1	40	6	nie	6500
8	Tábor	1+1	40	6	nie	8500
9	Božetěchova	1+kk	37	3	nie	8500
10	Bulharská	1+kk	22	1	áno	6990

Nájmy kategórie bytov 1+kk a 1+1 v zimnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. :4 Byty kategórie 1+kk a 1+1 zima, Královo Pole

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Rostislavovo Nám	1+1	38	3	nie	7800
2	Božetěchova	1+1	36	4	nie	7900
3	Královopolská	1+kk	30	1	áno	7000
4	Herčíkova	1+1	35	11	áno	6000
5	Purkyňova	1+kk	36	2	áno	8500
6	Poděbradova	1+1	35	1	nie	6500
7	Herčíkova	1+1	35	7	nie	8600
8	Herčíkova	1+1	30	5	nie	7500
9	Košinova	1+kk	33	1	nie	6500
10	Rostislavovo Nám	1+kk	47	6	nie	8500

V mnou skúmanej vzorke bytov kategórie 1+kk a 1+1 v mestskej časti Královo Pole vidno pokles priemernej ceny nájmu z 7480 Kč na 6959 Kč za tento malometrážny byt v porovnaní so zimným obdobím získavania štatistických údajov. Tento pokles ceny podľa môjho názoru zapríčinil odliv študentov, ktorým skončil v letnom období semester a na ktorých je nájomná politika v tejto mestskej časti značne založená. Nakoľko v ďalšom veľkom zamestnávateľovi, ktorý poskytuje prácu hlavne mimo brnenským pracovníkom

nedochádza k sezónnym uvoľňovaniam z pracovných pozícií. Táto kategória bytu je mimoriadne populárna u oboch zmienených skupínach.

Nájmy kategórie bytov 2+kk a 2+1 v zimnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. :5 Byty kategórie 2+kk a 2+1 zima, Královo Pole

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Hlaváčkova	2+kk	60	3	nie	9900
2	Skácelova	2+1	72	1	nie	10000
3	Galandauerova	2+1	56	2	áno	10000
4	Skácelova	2+1	70	2	nie	12500
5	Mojmírovo nám.	2+kk	65	4	nie	10000
6	Hlaváčkova	2+kk	66	2	nie	11000
7	Kollárova	2+kk	83	2	nie	14300
8	Bulharska	2+1	73	3	áno	11900
9	Purkyňova	2+kk	56	4	nie	12000
10	Kosmova	2+k	61	3	nie	9835

Nájmy kategórie bytov 2+kk a 2+1 v letnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. : 6 Byty kategórie 2+kk a 2+1 leto, Královo pole

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Jungmanova	2+1	75	1	áno	10500
2	Havlišova	2+1	82	2	nie	10500
3	Jungmanova	2+1	75	4	nie	10500
4	Palackého třída	2+kk	40	7	nie	8000
5	Purkyňova	2+1	53	5	nie	10000
6	Myslínova	2+1	52	6	áno	12400
7	Skácelova	2+1	72	2	áno	10000
8	Berkova	2+kk	60	8	áno	11000
9	Tyršova	2+kk	50	2	áno	9000
10	Božetěchova	2+1	68	11	nie	9300

V tejto skúmanej vzorke bytov je pokles ceny ešte výraznejší. Zo štandardných 11143 Kč v zimnom období na 10120 v letnom období. Tento pokles je podľa mňa zapríčinený rovnakými faktormi ako v prípade bytov menšej kategórie. V tejto tabuľke vidno aj to, že pre prípadných nájomcov tejto kategórie bytov nie je až tak dôležitá vybavenosť bytu ako jeho poloha a s časti aj rozloha.

Nájmy kategórie bytov 3+kk a 3+1 v zimnom období 2009/2010.

Tabuľka č. 7: Byty kategórie 3+kk a 3+1 zima, Královo Pole

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Purkyňova	3+1	60	1	nie	15000
2	Kollárova	3+kk	101	5	nie	20400
3	Mojmírovo nám.	3+1	90	8	nie	14000
4	Purkyňova	3+kk	62	2	áno	13000
5	Tábor	3+1	90	4	nie	12500
6	Svatopluka Čecha	3+1	90	4	nie	15500
7	Tábor	3+1	90	7	nie	15000
8	Mojmírovo nám.	3+kk	103	5	nie	20000
9	Bulharska	3+1	65	6	áno	14000
10	Purkyňova	3+kk	60	1	nie	12000

Nájmy kategórie bytov 3+kk a 3+1 v letnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. : 8 Byty kategórie 3+kk a 3+1 leto, Královo Pole

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Rostislavovo nám.	3+1	60	1	áno	12500
2	Svatopluka Čecha	3+1	68	2	nie	13000
3	Vodova	3+1	91	5	áno	12500
4	Srbská	3+1	100	6	áno	13000
5	Tábor	3+1	100	4	áno	14000
6	Bulharska	3+kk	78	5	nie	12000
7	Srbská	3+1	110	2	áno	13000
8	Jungmanova	3+1	83	8	nie	11500
9	Dobrovského	3+kk	100	5	áno	18000
10	Rostislavovo nám.	3+kk	90	2	nie	14000

Táto kategória bytov už nie je až tak populárna u študentov a stredne dlhodobo pracujúcich v Brne, nakoľko v prípade obsadenia bytu viacerými osobami z ekonomických dôvodov prichádzajú o značnú mieru súkromia. Rovnako aj v prípade prenajímateľov je táto skupina nájomcov značne nepreferovaná, nakoľko je pre nich výhodnejšie prenajímať tieto väčšie byty rodinám, kde je predpoklad dlhodobého nájmu. O to prekvapujúcejší je pokles ceny nájmu z 15140 Kč v zimnom období na 13350 Kč v letnom období. Z môjho pohľadu to svedčí o značnom nadhodnotení nájmu v zimnom období, nakoľko v tomto krátkom časovom horizonte nedošlo k žiadnym negatívnym zmenám v mestskej časti.

Nájmy kategórie bytov 4+kk a väčších v zimnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. 9: Byty kategórie 4+k a viac, zima Královo Pole

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Božetěchova	4+1	88	4	áno	14500
2	Božetěchova	4+1	84	8	nie	16000
3	Tábor	4+kk	98	3	áno	15000
4	Svatopluka Čecha	4+kk	90	4	áno	15500
5	Tábor	4+kk	90	4	nie	16000
6	Bulharska	4+1	75	5	nie	14500
7	Božetěchova	4+1	88	11	nie	13500
8	Poděbradova	4+kk	70	5	nie	18000
9	Herčíkova	4+1	68	2	nie	16500
10	Slovanské nám.	5+1	171	3	áno	20000

Nájmy kategórie bytov 4+kk a väčších v letnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. 10: Byty kategórie 4+kk a viac, leto, Královo Pole

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Herčíkova	4+1	85	1	áno	13500
2	Tábor	4+kk	90	5	áno	13000
3	Rostislavovo nám.	4+1	110	4	nie	14000
4	Svatopluka Čecha	4+1	105	8	nie	12500
5	Vodova	4+kk	95	2	nie	13000
6	Srbská	4+1	110	5	áno	15000
7	Tábor	4+1	78	4	nie	9000
8	Srbská	4+kk	98	5	nie	12500
9	Jungmanova	4+kk	77	5	áno	10500
10	Mojžíšová	5+1	160	4	nie	16000

Toto je pre nájomcov značne neštandardná kategória bytov nakoľko ekonomická výhodnosť hypotéky v porovnaní z dlhodobým nájmom je značne v neprospech nájmu.

Rovnako v tejto kategórii dochádza k zaujímavému paradoxu, kde väčšie štvorizbové byty sú lacnejšie ako trojizbové byty s približne rovnakou rozlohou. V takom prípade tu odpadá aj argument vyšších nákladov na bývanie. V tejto bytovej kategórii došlo v medziobdobí k poklesu o skoro 3000 Kč z priemerných 15.950 Kč za mesiac v zimnom období na 12.900 Kč v letnom období.

### 3.5.2. MESTSKÁ ČASŤ LÍŠEŇ

Moderné mestská časť Brno-Židenice zahŕňa vedľa veľkej väčšiny pôvodného katastra bývalého trhové mestá Líšne aj niektoré okrajové časti pôvodného katastrov Žideníc.

K Brnu bola Líšeň (v pôvodných hraniciach) pripojená 1. apríla 1944 [1], pôvodne pokuse časti moderného katastra Líšne, zahŕňajúce aj okrajovú západnú časť dnešného sídliska Nová Líšeň, však boli k Brnu pripojené už 16. apríla 1919. Po druhej svetovej vojne tu bol ustanovený revolučný MNV Líšeň, ktorý do roku 1946 spravoval celej vtedajšej katastrálne územie Líšeň. Vtedy pokuse pozemky dnešnej mestskej časti spravoval revolučné MNV Židenice. Ešte v rokoch 1947-1949 bolo celé vtedajšie katastrálne územie Líšeň spravované ako jeden mestský obvod Brna - Brno X, pričom vtedy pokuse pozemky aj naďalej spravovala Obvodný rada v Žideniciach. Od 1. októbra 1949 do roku 1971 potom bolo dnešné územie mestskej časti Brno-Líšeň vždy súčasťou dvoch brnianskych mestských obvodov: jeden so sídlom v Žideniciach, či neskôr inde (postupne mestské obvody Bratislava IX, Bratislava VI, Brno VI-Židenice a Brno IV.), spravoval vtedy pokuse pozemky a líšeňský areál Malé Klajdovky; kým druhý, so sídlom v Líšni (postupne Brno XII, Brno XII-Líšeň či proste Líšeň), spravoval zvyšok územia modernej mestskej časti Brno-Líšeň a ďalej tiež vtedy líšeňské pozemky siahajúce k severnej strane cesty v dnešnej Hviezdoslavova ulici na území modernej mestskej časti Brno-Slatina. Naopak vtedy líšeňské pozemky od tejto cesty na juh, boli od roku 1949 aj súčasťou mimolíšeňských obvodných národných výborov: najprv do roku 1954 súčasť mestského obvodu Brno X (neplieť s obvodom Brno X z rokov 1947-1949!) A potom časť mestských obvodov alebo častí so sídlom vo Slatine (postupne Brno XI, Brno XI-Slatina a Slatina)

Súčasnú katastrálnu hranicu získala Líšeň v druhej polovici 60. rokov 20. storočia pri radikálnej komunistickú katastrálnu reformu Brna. Z porovnania historických a súčasných máp vyplýva, že došlo ku znateľné úprave juhozápadnej a južnej časti katastrálne hranice aj menej znateľné úprave západnej časti katastrálnu hranice Líšne. Menšia južná časť pôvodného líšeňského katastra bola vtedy pripojená k Slatine, záhradky na severovýchodnom svahu Biele hory zase k Žideniciam, naopak k Líšni boli pripojene niektoré okrajove časti židenického katastra – malé územie západne od Stránskej skaly, pozemky priliehajúce k severnému svahu Stránskej skaly a niektoré pozemky pozdĺž diaľnice v Jedovnický ulici južne od Veľkej Klajdovky. Roku 1971 potom mestská časť Líšeň získala názov Brno XII. Líšeň (od 1. mája 1972 zmenený na Brno-Líšeň) a zároveň boli hranice územia pod správou

tunajšieho MNV dané do súladu s katastrálnymi hranicami Líšne z konca 60. rokov. Roku 1975 bol v Líšni zrušený Miestny národný výbor a celý kataster Líšne potom bol až do roku 1990 súčasťou vtedajšieho mestského obvodu Brno IV.<sup>8</sup>

### **3.5.2.1. LÍŠEŇ - ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

**Okres:** Brno-město

**Historická krajina:** Morava

**Katastrálna výmera:** 15,71 km<sup>2</sup>

**Obyvateľov:** 25 997 (9. apríla 2007)

**Zemepisná šírka:** 49 ° 12 '27"s.š.

**Zemepisná dĺžka:** 16 ° 41 '10"V. d.

**PSČ:** 628 00

**Zákl. sídelných jednotiek:** 15

**Celých miestnych častí:** 1

**Dielov mestských častí :** 0

**Celých katastrálnych území:** 1

**Častí kataster. územia (ÚTJ):** 0

**Adresa úradu:** Jírova 2

628 00 Brno-Líšeň

info@lisen.brno.cz

**Starosta:** Mgr. Jiří Janišťin<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Zdroj: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-L%C3%AD%C5%A1e%C5%88>

<sup>9</sup> Zdroj: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-L%C3%AD%C5%A1e%C5%88>



### 3.5.2.2. NÁJMY VO VYBRANEJ MESTSKEJ ČASTI

Nájmy kategórie bytov 1+kk a 1+1 v zimnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 11: Byty kategórie 1+kk a 1+1, zima, Líšeň

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Jírova	1+1	60	2	áno	10000
2	Molákova	1+1	40	5	áno	8500
3	Kubíkova	1+kk	33	4	nie	9000
4	Jírova	1+kk	30	7	nie	8000
5	Molákova	1+1	72	5	nie	11000
6	Jírova	1+1	60	4	nie	10000
7	Synkova	1+kk	38	8	áno	9000
8	Strnadova	1+1	40	2	áno	9500
9	Bednářikova	1+1	51	4	nie	8500
10	Strnadova	1+kk	32	6	nie	8500

Nájmy kategórie bytov 1+kk a 1+1 v letnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 12: Byty kategórie 1+kk a 1+1 , leto , Líšeň

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Jírova	1+1	60	2	nie	9000
2	Ševelova	1+kk	35	4	nie	7500
3	Jedovnická	1+1	25	1	áno	6800
4	námestí Karla IV	1+kk	44	8	nie	8000
5	Michalova	1+kk	36	7	nie	5500
6	Jírova	1+1	42	5	nie	7500
7	Otiskova	1+1	34	4	nie	7900
8	Kotulánová	1+kk	34	2	áno	6900
9	Mifkova	1+kk	30	3	nie	6500
10	Hubrova	1+1	42	4	nie	6500

Líšeň je z pohľadu nájomcov dostatočne vyhľadávaná lokalita, nakoľko sa jedná o mestskú časť dobre prístupnú do mesta vlastnou električkovou linkou a niekoľkými linkami autobusov a trolejbusov. Z pohľadu nájmov patrí k lacnejším oblastiam, ale ani tejto oblasti sa

nevyhol pokles v medziobdobí zimy a leta. Priemerná cena malého bytu poklesla z 9200 Kč na 7210 Kč. Z tabuľky je aj jasné, že na výšku nájmu nemá vplyv vybavenosť bytu.

#### Nájmy kategórie bytov 2+kk a 2+1 v zimnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 13: Byty kategórie 2+kk a 2+1, zima, Líšeň

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Podbělova	2+1	57	2	áno	11000
2	Konradova	2+kk	44	3	áno	7900
3	Jírova	2+1	55	4	nie	12000
4	Nivky	2+1	70	8	nie	9000
5	Strnadova	2+kk	45	5	nie	9900
6	Sedláčkova	2+1	66	4	nie	11500
7	Strnadova	2+1	45	1	áno	9900
8	Strnadova	2+kk	45	2	nie	9000
9	Hubrova	2+1	42	4	nie	9600
10	Kotlanova	2+kk	85	5	nie	14000

#### Nájmy kategórie bytov 2+kk a 2+1 v letnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 14: Byty kategórie 2+kk a 2+1, leto, Líšeň

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Jírova	2+1	55	1	áno	7900
2	Letecká	2+1	56	2	áno	10000
3	Klajdovská	2+kk	60	5	áno	9000
4	Klajdovská	2+1	60	4	nie	9000
5	Kotulánková	2+kk	45	6	nie	8500
6	Sedláčkova	2+1	58	8	nie	12000
7	Sedláčkova	2+1	60	4	áno	9000
8	Poslušného	2+kk	52	2	áno	9500
9	Kotulánková	2+kk	47	5	nie	10000
10	Otiskova	2+kk	52	3	nie	9800

Kategórii bytov 2+kk a 2+1, ktorá je mimoriadne populárna u mladých rodín sa síce pokles cien nevyhol, ale nie je tak výrazný ako v iných kategóriách. Odôvodnil by som to dobrou občianskou vybavenosťou mestskej časti, ktorá nahráva mladým rodinám. S toho dôvodu si myslím, že vplyv na takto malý pokles ceny má hlavne stabilná atraktivita oblasti a na cenu vplývajú len byty novej výstavby, ktorým doterajšia výstavba nedokáže konkurovať

## Nájmy kategórie bytov 3+kk a 3+1 v zimnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 15: Byty kategórie 3+kk a 3+1 Zima, Líšeň

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Jírova	3+1	73	1	áno	11000
2	Elplova	3+1	77	5	nie	11500
3	Mifkova	3+kk	74	4	áno	11500
4	Kotlanova	3+kk	100	3	áno	14000
5	Kotulánkova	3+1	100	2	nie	14000
6	Otiskova	3+1	74	4	nie	12000
7	Holzova	3+kk	75	4	nie	13000
8	Kotlanova	3+1	72	5	áno	11500
9	Elplova	3+kk	76	6	nie	12000
10	Zikova	3+1	80	4	nie	11500

## Nájmy kategórie bytov 3+kk a 3+1 v letnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 16: Byty kategórie 3+kk a 3+1 leto, Líšeň

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Synkova	3+1	85	1	áno	9800
2	Elplova	3+kk	68	2	nie	10500
3	nám. Karla IV	3+1	87	4	nie	11000
4	Holzova	3+1	90	5	nie	10000
5	Otiskova	3+1	110	8	nie	13500
6	Kotlanova	3+kk	60	2	nie	8500
7	Elplova	3+kk	68	6	áno	9500
8	Zikova	3+1	78	4	áno	10000
9	nám. Karla IV	3+1	85	5	nie	11000
10	Mifkova	3+kk	65	4	nie	9900

Nakoľko v oblasti začala celkom intenzívna výstavba, myslím si, že za poklesom ceny nájomného z priemerných 12.200 Kč v zime na 10.370 Kč v lete stojí práve stabilizácia finančného trhu a ochota bánk poskytovať mladým rodinám financovanie na vlastné bývanie.

S toho dôvodu podľa mňa cena nájomného klesá nakoľko mladé rodiny, ktorým boli tieto byty určené si byty kupujú do osobného vlastníctva, čo je pre nich výhodnejšie.

## Nájmy kategórie bytov 4+kk a väčších v zimnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 17: Byty kategórie 4+kk a viac, zima, Líšeň

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Synkova	4+1	77	1	áno	13000
2	Elplova	4+1	76	5	nie	14500
3	nám. Karla IV	4+kk	100	4	áno	13500
4	Bartáková	4+1	77	2	nie	12000
5	Holzova	5+1	160	2	áno	20000
6	Bartáková	4+1	85	5	nie	15000
7	Strnadova	4+kk	90	4	nie	13500
8	Zikova	4+1	100	8	nie	12500
9	Otiskova	4+1	85	5	nie	11500
10	Kotulánova	4+kk	90	6	áno	14500

## Nájmy kategórie bytov 4+kk a väčších v letnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 18: Byty kategórie 4+kk a viac, leto, Líšeň

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Jírova	4+1	85	1	nie	11500
2	Elplova	4+1	80	5	nie	10000
3	Hájkova	4+kk	95	1	nie	11000
4	Hájkova	4+1	78	5	áno	9900
5	Strnadova	4+1	110	4	nie	12500
6	Kotlanova	5+1	150	2	nie	17000
7	Popeláková	4+1	95	6	áno	12000
8	Elplova	4+kk	85	3	áno	11500
9	Zikova	4+1	95	4	nie	13500
10	Kotlanova	4+kk	100	4	nie	14000

Z môjho pohľadu platí pre túto kategóriu bytov to isté, čo pre kategóriu bytov nižších. Nájomcovia v tejto lokalite strácajú záujem prenájom takýchto bytov a radšej sa spolupodieľajú na financovaní vlastného bývania. Rovnako je zaujímavé, že vybavenie alebo výška poschodia nemajú vplyv na cenu nájomného.

### 3.5.3. MESTSKÁ ČASŤ ŽABOVŘESKY

Dnes už bohužiaľ nedá presne určiť obdobie, kedy na križovatke dvoch ciest - z Brna na hrad Veveří az Králova Pole do Jundrov, teda zhruba v miestach terajších ulíc Štursova a Sochorová - začali vznikať prvé zárodky pôvodne zemepanskej vsi. Prvý naozaj seriózne historická zmienka pochádza totiž až z roku 1314 a Žabovřesky sú tu už uvádzané ako slobodný šľachtický majetok. Zároveň v tesnom susedstve (zrejme v miestach dnešnej ulice Maničky) tiež existovala ďalšie dediny menom Manic. Tie sú prvýkrát pripomínané v roku 1322. Obe obce, ktorých osudy boli často spoločné, boli roku 1323 „přifařeny“ k novo postavenému kostolu v komíne, čím ich obyvateľom odpadli zdĺhavé cesty do brnianskych kostolov.

V priebehu 14. storočia a prvej polovice 15. storočia sa majitelia Žabovřeskov a Manic často menili. Vsi patrili striedavo (niekedy aj spoločne) rôznym brnenským mešťanom či drobné šľachte. Z listiny z roku 1366 vieme, že v tejto dobe dokonca stála v Žabovřeskách tvrz - teda opevnené stredoveké sídlo. K dôležitej udalosti dochádza v roku 1469, kedy dedičia bohatého brnenského mešťana Michala Kunigsfeldera - Antonín a Burkard Langeovi, inak členovia kartuziánskeho poriadku - darovali Žabovřesky aj Manic kláštoru v Kráľovom Poli. Záujmy brnianskych mešťanov v oboch dedinách sú postupne utlmovať, Žabovřesky tvrz zaniká a neskôr za bližšie neznámych okolností prestáva existovať aj samostatná ves Manic, ktorej pozemky sú nastálo pripojené k Žabovřeskám.

Prvé konkrétne údaje o počte domov v Žabovřeskách pochádzajú z počiatku 17. storočia. Ves vtedy tvorilo 26 poľnohospodárskych usadlostí s poľami a vinicami. Po tridsaťročnej vojne boli opustené iba tri domy, do r. 1673 však už boli opäť osadené. Vojnové škody tak postihli zrejme hlavne vinice, pretože v tom istom roku ich ešte päťdesiat štyri zostávalo neobrábaných. Do roku 1750 vzrástol počet domov na štyridsať štyri. Okrem týchto patrili k Žabovřeskám ešte vrchnostenská krčma a neďaleký Kamenný mlyn na brehu Svratky. Podľa záznamov z roku 1771 žilo v obci 319 obyvateľov.

Podstatné zmeny sa potom odohrali v období reforiem cisára Jozefa II. Rovnako ako mnoho iných Kláštor bol v roku 1782 zrušený aj Královopolskej a jeho majetok prešiel do správy náboženského fondu. O dva roky neskôr bol rozparcelované gazdovský dvor a na jeho pozemkoch vznikla nová dedina menom Vinohrádky. Nové domy boli stavané pozdĺž dnešnej ulice Horova (medzi Burianovým o Rosického námestím) a vytvorili tak hlavnú os neskoršieho predmestí. V roku 1790 mali Žabovřesky 66 domov s 360 obyvateľmi, v

Vinohrádkách už stálo 30 domov, v ktorých bývalo 160 osôb. Obe dediny sa postupne stavebno prepojili, a tak bolo v roku 1843 poskytnuté aj administratívne zlúčenie. Vinohrádky sa stali osadou Žabovřeskov.

Významný vplyv na vývoj obce mali udalosti rokov 1848-1850 vrátane zrušenia poddanstva a ďalších administratívnych zmien. Samostatné Žabovřesky si tak konečne mohli slobodne zvoliť vlastnú obecnej samosprávu. Pôvodný poľnohospodársky charakter obce sa začal meniť, prevahu nadobúdala robotníci, remeselníci a príslušníci iných povolání, ktorí nachádzali zamestnanie v Brne. Zástavba sa rýchlym tempom rozširovala. Kým ešte v polovici 19. storočia žilo v dedine 800 ľudí, v roku 1910 to bolo už 5 738 obyvateľov. Fungovať začal aj spoločenský a kultúrny život, vznikali čitateľskej a divadelné spolky, v roku 1898 došlo ku založení miestnej organizácie Sokola.

Výrazný nárast obyvateľstva si vyžiadal tiež postavenie vlastných škôl, pretože doteraz Žabovřesky deti museli chodiť až do Komína. V roku 1888 bola otvorená škola v dolnej časti terajšej Horovi ulice. Čoskoro však prestala kapacitne postačovať, a tak už roku 1908 stála ďalšie školská budova na dnešnej Sirotkově ulici. Premena Žabovřeskov z bývalej poľnohospodárskej dedinky na brnenskej predmestí bola dokončená, a preto boli v roku 1919 pripojené k Brnu, pod ktorého mestskú správu naďalej prislúchali.

Výstavba v období prvej republiky bola orientovaná predovšetkým na atraktívny pozemky vo svahu Kraví hory a pod Wilsonovým lesom, kde nové vily a rodinné domy postupne splynuli s Masarykovou štvrťou. Bolo tu mnoho kvalitných projektov, z ktorých možno menovať napríklad vlastné vily architektov Jurkoviča (postavená už v roku 1906) a Fuchs. Európskym unikátom potom bolo postavenie experimentálnu funkcionalistickej kolónie "Nový dom", na ktorej vybudovanie sa podieľalo niekoľko špičkových československých architektov. Kolónia bola postavená pri príležitosti výstavy v roku 1928 podľa návrhu ôsmich význačných architektov, popredných predstaviteľov funkcionalizmu a konstruktivismu u nás.

Okrem bytových domov však v tejto časti Žabovřeskov vznikli aj dve významné brnenské inštitúcie: Kaunicovy študentské internáty (postavené v rokoch 1922-1923) a detský domov Dagmar z roku 1930 - funkcionalistická stavba podľa návrhu Bohuslava Fuchs.

Počas 2. svetovej vojny boli bohužiaľ práve Kaunicovy koľaje premenené na väznicu gestapa a vojenské baráky na hraniciach žabovřeského katastri na koncentračný tábor Pod Kaštany. Týmito zariadeniami prešlo v rokoch 1940-1945 na 35 tisíc osôb, z ktorých bolo

viac ako 600 popravených alebo umučených. Kaunicovy študentské internáty sú teraz vyhlásené Národná kultúrna pamiatkou.

Po roku 1945 pokračovala najmä výstavba bytových domov, ktoré postupne zaplňalo voľné priestory medzi pôvodnou zástavbou Žabovřeskov a Králova Pole. Časť nájomných domov vyrástla už v 50. rokoch, veľké panelové sídliská potom v období rokov 1966 - 1977 ukončilo organické prepojenie Žabovřeskov s Brnom a jeho predmestiami. Na svahoch Palackého vrchu nadviazali na sídlisko radové, miestami terasové rodinné domčeky. V dôsledku pádu komunistického režimu došlo v roku 1990 k podstatnej zmene v správnom usporiadaní mesta Brna

Boli zrušené doterajšie obvodné národné výbory a vytvorené nové rozdelenie na mestské časti s vlastnou samosprávou. Sídлом Úradu mestskej časti Brno-Žabovřesky sa stal v roku 1994 novo vybudovaný komplex radnice. Žabovřesky sa po viac než siedmich storočiach svojej existencie dočkali aj vlastného kostola. Od roku 1995 stojí na mieste bývalej „otaroře“, v ktorej v období rokov 1939 - 1950 pôsobil saleziánsky poriadok.<sup>10</sup>

### **3.5.3.1. ŽABOVRESKY - ZÁKLADNE ÚDAJE**

**Okres:** Brno-město

**Historická krajina:** Morava

**Katastrálna výmera:** 4,35 km<sup>2</sup>

**Obyvatel'ov:** 21 655 (9. apríla 2007)

**Zemepisná šírka:** 49 ° 12 'severnej šírky

**Zemepisná dĺžka:** 16 ° 34 'v. d.;

**PSČ:** 616 00

**Zákl. sídelných jednotiek:** 12

**Celých miestnych častí:** 1

**Dielov miestnych častí:** 0

**Celých katastrálnych území:** 1

**Častí kataster. územia (ÚTJ):** 0

**Adresa úradu:** Horova 28

616 00 Brno

**Starosta:** JUDr. Jiří Helán<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Zdroj: <http://zabovresky.brno.cz/zabovresky/o-zabovreskach/>

<sup>11</sup> Zdroj: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-%C5%BDabov%C5%99esky>

### 3.5.3.2. NÁJMY VO VYBRANEJ MESTSKEJ ČASTI

Nájmy kategórie bytov 1+kk a 1+1 v zimnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 19: Byty kategórie 1+kk a 1+1, zima, Žabovresky

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Kroftova	1+kk	35	1	áno	7500
2	Gabriely Preissovė	1+1	40	2	nie	7500
3	Voroněžská	1+kk	32	4	áno	8000
4	Březinova	1+1	34	2	áno	8500
5	Kroftova	1+1	41	3	nie	8000
6	Gabriely Preissovė	1+kk	33	4	nie	6500
7	Zborovská	1+1	40	1	nie	8000
8	Čajkovského	1+1	45	3	áno	9000
9	Kainarova	1+kk	41	3	áno	7300
10	Kounicova	1+1	47	2	nie	10000

Nájmy kategórie bytov 1+kk a 1+1 v letnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. 20: Byty kategórie 1+kk a 1+1, leto , Žabovresky

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Voroněžská	1+kk	28	11	áno	7000
2	Kounicová	1+kk	23	5	nie	4500
3	Gabriely Preissovė	1+1	36	1	áno	8000
4	Marie Steyskalovė	1+kk	32	1	áno	7500
5	Voroněžská	1+kk	30	12	nie	6500
6	Kroftova	1+kk	30	3	áno	8000
7	Minská	1+kk	35	3	áno	8000
8	Gabriely Preissovė	1+1	38	1	áno	7400
9	Tábor	1+1	40	6	nie	6900
10	Vychodilova	1+1	32	1	áno	7100

Žabovresky patria z pohľadu nájomcu k mimoriadne lukratívnym oblastiam. V ich prospech hrá vynikajúca dostupnosť do centra, absencia socialistickej výstavby, dostatok občianskej vybavenosti. Všetky tieto faktory hrajú v prospech vyšších cien nájomného obzvlášť vo veľkostnej kategórii 1+kk a 1+1, o to je prekvapujúcejšia nižšia priemerná cena



nájmu ako v Líšni. Z môjho pohľadu je to spôsobené malometrážnosťou bytov. Nakoľko priemerná veľkosť bytu 1+kk a 1+1 je len 32,4 metra štvorcového.

Nájmy kategórie bytov 2+kk a 2+1 v zimnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. 21: Byty kategórie 2+kk a 2+1 zima, Žabovresky

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Tábor	2+1	56	1	áno	10600
2	Poznaňská	2+1	48	2	nie	12800
3	Tábor	2+kk	41	2	áno	12000
4	Junácká	2+kk	54	1	áno	12500
5	Luční	2+kk	55	3	nie	10400
6	Sabinova	2+1	48	1	nie	12500
7	Minská	2+kk	45	2	nie	10000
8	Chládkova	2+1	78	2	áno	8500
9	Závetří	2+kk	58	1	nie	11000
10	Záhřebská	2+1	54	4	áno	9500

Nájmy kategórie bytov 2+kk a 2+1 v letnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. 22: Byty kategórie 2+kk a 2+1 leto, Žabovresky

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Minská	2+kk	45	1	áno	7900
2	Závetří	2+1	58	3	áno	8500
3	Minská	2+1	57	4	áno	10000
4	Záhřebská	2+1	49	4	nie	8900
5	Tábor	2+kk	52	2	nie	7900
6	Zábranského	2+kk	60	3	áno	9800
7	Veslařská	2+1	65	1	nie	8600
8	Tábor	2+kk	45	2	nie	8500
9	Záhřebská	2+1	74	4	nie	11500
10	Spojovací	2+1	52	2	áno	9900

Na kategórii bytov 2+kk a 2+1 sa pokles v medziobdobí prejavil znížením ceny z 10.980 Kč v zimnom období na 9.150 Kč v letnom období. Tento pokles je v štandardných

rozmedziach. Na prenájom bytov má v tejto lokalite rozhodujúci vplyv lokalita tj. poloha bytu a rozloha, kde obecné platí čím väčší, tým drahší.

#### Nájmy kategórie bytov 3+kk a 3+1 v zimnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 23: Byty kategórie 3+kk a 3+1 zima, Žabovresky

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Klímova	3+1	70	1	nie	15000
2	Veveří	3+kk	78	6	áno	15500
3	Tábor	3+1	90	2	nie	14200
4	Tábor	3+1	90	2	nie	15000
5	Veveří	3+kk	76	4	áno	14900
6	Stránského	3+1	60	4	nie	8500
7	Kounicova	3+1	95	1	nie	16000
8	Foerstrova	3+1	75	1	nie	13500
9	Klímova	3+1	73	2	áno	12500
10	Plevova	3+1	70	2	áno	8900

#### Nájmy kategórie bytov 3+kk a 3+1 v letnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 24: Byty kategórie 3+kk a 3+1 leto, Žabovresky

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Kounicova	3+1	95	1	áno	14500
2	Elišky Machové	3+1	68	2	nie	10850
3	Minská	3+1	100	5	nie	14000
4	Minská	3+kk	110	6	nie	18000
5	Tábor	3+1	75	1	nie	13000
6	Minská	3+kk	89	1	áno	14000
7	Tábor	3+1	100	4	áno	12000
8	Veslařská	3+1	108	3	áno	22000
9	Minská	3+1	82	1	nie	14700
10	Šmejkalova	3+1	88	2	áno	12000

## Nájmy kategórie bytov 4+kk a väčších v zimnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 25: Byty kategórie 3+kk a 3+1 zima, Žabovresky

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Tábor	4+1	95	2	áno	16000
2	Klímova	4+kk	135	4	nie	17500
3	Stránskeho	4+1	78	2	nie	14500
4	Zábranskeho	4+1	85	3	nie	15000
5	Kounicova	4+kk	84	3	nie	14900
6	Foerstrova	4+1	94	1	áno	16000
7	Plevova	4+1	110	1	áno	14200
8	Veslařská	5+1	200	2	áno	25900
9	Elišky Machové	4+1	124	2	nie	17900
10	Minská	4+1	113	3	nie	14000

## Nájmy kategórie bytov 4+kk a väčších v letnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 26: Byty kategórie 4+kk a viac, leto, Žabovresky

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Kounicova	4+kk	110	2	áno	14500
2	Veveří	4+1	95	3	nie	17500
3	Minská	4+kk	85	4	áno	13900
4	Tábor	4+kk	89	3	áno	12500
5	Mozolky	5+1	135	2	áno	20000
6	Veslařská	6+1	225	2	nie	24900
7	Minská	4+kk	78	1	nie	14000
8	Šmejkalova	4+1	98	2	nie	11500
9	Zábranskeho	4+1	103	3	áno	15900
10	Závětrí	4+1	91	4	nie	14800

Tieto dve kategórie bytov som zaradil do spoločného vyhodnotenia, nakoľko sa jedna o rozlohovo podobné byty a rovnako aj ceny nájmov týchto bytov nie sú štandardne dané formulou „čím vyššia kategória tým drahší“. Tieto byty sú po väčšinou prenajímané na dlhé obdobie dopredu, jednak managermi spoločností a jednak samotnými spoločnosťami, ktoré túto lokalitu berú ako známku kvality pre spoločnosť a oceňujú „dobrú adresu“. S toho dôvodu na cenu nemá výrazný vplyv vybavenosť bytov. V tejto lokalite sa skôr vyššou cenou hodnotia bonusy k bytu ako bezproblémové (poprípade strážené) parkovanie, nadštandardné služby bytových domov, prípadne rozloha.

### 3.5.4. MESTSKÁ ČASŤ BRNO STRED

Brno-stred je od roku 1990 jednou z 29 mestských častí a ako už jej názov napovedá, zaberá centrálnu časť štatutárneho mesta Brna. Je najväčšou mestskou časťou - žije v nej okolo 80.000 obyvateľov.

Mestská časť Brno-stred je prirodzeným turistickým, kultúrnym, vzdelanostným a obchodným centrom juhomoravskej metropoly. Na území Brna-stredu sa nachádza väčšina významných brnianskych pamiatok, veľa škôl, dopravný uzol v podobe vlakového i autobusovej stanice, ubytovacie kapacity, niekoľko nákupných centier, bezpočet reštaurácií a ďalších služieb, veľtržné areály, množstvo divadiel, múzeí či klubov, dva plavecké areály, klzisko, ale tiež aj ústredné brnenský cintorín.

Mestská časť Brno-stred je zriaďovateľom takmer štyridsiatich príspevkových organizácií. Ide o viac ako tri desiatky materských a základných škôl a školských jedální, ďalej o Športový a rekreačný areál Kraví hora, ktorý prevádzkuje rovnomenný plavecký areál, klzisko, hokejovú halu a skatepark, a Kultúrne a vzdelávacie stredisko, pod ktoré spadá Divadlo Polárka, Centrum voľného času Botanka a Klub Leitnerova.

Pre svoje obyvateľstvo organizuje radnica mestskej časti Brno-stred rôzne zábavné, spoločenské či športové akcie, či už ide o tradičné vianočné či veľkonočné trhy a slávnosti, alebo o Detský deň, Deň radnica, Cyklohrátky na Kraví kopci, Mikulášoviny na radnici a podobne.

Pre seniorov je vykonávaná opatrovateľská služba, a to ako prostredníctvom terénnej práce, tak v strediskách osobnej hygieny, v Centre denných služieb až piatich Domoch s opatrovateľskou službou. Radnica tiež podporuje činnosť niekoľkých klubov seniorov.

Dôležitou prioritou je na Brno-stred považovaná starostlivosť o verejnú zeleň aj významné parkové plochy, ako sú parky na Moravskom námestí, Obilním trhu, na námestí 28. Októbra, na Kraví hore alebo potom Anthropos. Súčasne sú nemalé finančné čiastky a starostlivosť vynakladajú na revitalizáciu a údržbu detských ihrísk a herných prvkov v týchto parkoch.

Ďalšou významnou aktivitou radnica je podpora občianskych aktivít a neziskového sektora, a to ako prostredníctvom dotácií, tak formou rôznych úľav, propagačné či organizačné pomôcť. K zásadným povinnostiam mestskej časti patrí tiež správa pomerne veľkého bytového fondu, spolupráca s Mestskou policou na zaistenie bezpečnosti a ochrany majetku a čistený a upratovanie komunikácií.

Na zabezpečenie informačného servisu občanov je prevádzkovaný webový portál, vydávaný Spravodajca mestskej časti Brno-stred a pripravovaný televízny magazín vysielaný prostredníctvom káblovej televízie.<sup>12</sup>

#### **3.5.4.1. BRNO- STRED ZÁKLADNE ÚDAJE**

**Okres:** Brno-město

**Historická krajina:** Morava

**Katastrálna výmera:** 15 km<sup>2</sup>

**Obyvatel'ov:** 86 179 (26.8.2007)

**Zemepisná šírka:** 49 ° 11 '38"

**Zemepisná dĺžka:** 16 ° 36 '24"

**PSČ:** 602 00, 603 00

**Zákl. sídelných jednotiek:** 47

**Celých miestnych častí:** 5

**Dielov miestnych častí:** 4

**Celých katastrálnych území:** 5

**Častí kataster. územia (ÚTJ):** 4

**Adresa úradu:** Dominikánska 2

601 69 Brno

podatelna@stred.brno.cz

**Starosta:** Mgr. Libor Šťástka<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Zdroj: <http://www.stred.brno.cz/mestska-cast>

<sup>13</sup> Zdroj: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-st%C5%99ed>

### 3.5.4.2. NÁJMY VO VYBRANEJ MESTSKEJ ČASTI

Nájmy kategórie bytov 1+kk a 1+1 v zimnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. 27: Byty kategórie 1+kk a 1+1 zima, Stred

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Domininánske nám.	1+kk	42	4	áno	12000
2	Bayerova	1+1	35	1	nie	11000
3	Preslova	1+1	35	3	nie	5500
4	Cihlařská	1+kk	50	3	nie	8000
5	Mezírka	1+kk	44	1	nie	8900
6	Divadelní	1+1	44	2	nie	10500
7	Slovákova	1+1	5	4	áno	9800
8	Cihlařská	1+kk	25	5	áno	8500
9	Příkop	1+kk	35	6	nie	9000
10	Hlinky	1+1	29	2	nie	8000

Nájmy kategórie bytov 1+kk a 1+1 v letnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. 28: Byty kategórie 1+kk a 1+1, leto, Stred

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Mezírka	1+1	50	2	nie	7000
2	Gallařova	1+1	30	3	nie	8500
3	Antonínská	1+kk	35	4	nie	8100
4	Preslova	1+kk	36	7	áno	9000
5	Jirchaře	1+1	42	5	nie	11000
6	Mezírka	1+1	47	4	nie	7900
7	Lidická	1+kk	50	3	áno	12500
8	Křenova	1+kk	33	1	áno	9900
9	Slovákova	1+1	50	2	áno	6800
10	Tučkova	1+1	24	4	áno	7800

Brno - stred je lokalita mesta, ktorá sa nachádza ako už naznačuje názov v strede mesta vrátane historického centra. To je jeden z faktorov, ktorý ovplyvňuje cenu nájmov. Kategória bytov 1+kk a 1+1 nie je v tejto časti mesta veľmi vyhľadávaná, nakoľko nájomcovia, ktorý tieto byty využívali ako kancelárie sa postupne sťahujú do business centier. Tieto centrá konkurujú hlavne svojou komplexnosťou služieb pod jednou strechou a bezproblémovým parkovaním. Ale vzhľadom na exkluzivitu adresy sa nájmy až na drobné výchyľky držia stále v rovnakej výške, či v zime alebo v lete

## Nájmy kategórie bytov 2+kk a 2+1 v zimnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 29: Byty kategórie 2+kk a 2+1 zima, Stred

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Masarykova	2+1	95	3	áno	11500
2	Veveří	2+1	65	1	áno	8900
3	Nerudova	2+kk	85	2	áno	10500
4	Lidická	2+kk	82	4	áno	15000
5	Bayerova	2+1	52	2	nie	13500
6	Panská	2+kk	62	4	nie	13000
7	Běhounská	2+1	67	5	áno	12000
8	Veveří	2+1	50	2	nie	12500
9	Kopečná	2+1	58	1	nie	11000
10	Úvoz	2+kk	45	2	nie	11500

## Nájmy kategórie bytov 2+kk a 2+1 v letnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 30: Byty kategórie 2+kk a 2+1 leto, Stred

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Pellicova	2+1	67	2	nie	16950
2	Čechyňská	2+1	92	4	nie	11000
3	nám. Svobody	2+1	45	6	nie	11500
4	Jiráskova	2+kk	68	3	nie	7500
5	Lidická	2+1	45	1	áno	9800
6	Lidická	2+kk	70	5	nie	12900
7	Masarykova	2+kk	76	4	nie	12000
8	Bayerova	2+kk	51	2	nie	9500
9	Radnická	2+1	85	4	áno	14900
10	Kapucínské nám.	2+kk	83	6	áno	11500

Táto kategória je už využívanjšia, ale stále nie dostatočne lukratívna pre bývanie osôb a pre využívanie bytov na kancelárske priestory platí to isté ako pre kategóriu 1+kk a 1+1. Výška nájmov trpí konkurenciou business centriem, preto je porovnateľná dokonca v niektorých prípadoch nižšia ako v iných mestských častiach.

S prihliadnutím na polohu nie je prekvapujúce, že výška nájmu si drží stabilnú úroveň v zime aj v lete.

Nájmy kategórie bytov 3+kk a 3+1 v zimnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. 31: Byty kategórie 3+kk a 3+1 zima, Stred

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Podnasepní	3+1	87	2	nie	14500
2	Vinařská	3+1	60	5	nie	12500
3	Pellicova	3+1	130	5	nie	20000
4	Jakubské nám.	3+kk	68	4	nie	15000
5	Jakubské nám.	3+1	80	3	áno	14500
6	Čapkova	3+kk	76	4	áno	15000
7	Podnasepní	3+1	94	5	nie	13500
8	Tučkova	3+1	87	2	nie	11500
9	Jánská	3+kk	120	3	nie	18900
10	Nové sady	3+kk	80	1	áno	13800

Nájmy kategórie bytov 3+kk a 3+1 v letnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. 32: Byty kategórie 3+kk a 3+1 leto, Stred

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Jeřabinova	3+1	77	3	áno	15500
2	Úvoz	3+1	96	4	áno	12000
3	Tučkova	3+1	80	4	áno	16000
4	Sokolská	3+kk	105	5	nie	14000
5	Veveří	3+1	78	3	nie	15000
6	Kotlářská	3+kk	75	2	nie	13000
7	Radnická	3+kk	100	5	áno	13000
8	Lidická	3+kk	102	5	áno	10670
9	Úvoz	3+1	125	6	nie	12500
10	Kopečná	3+kk	102	4	nie	26000

Táto kategória bytov je už dostatočne zaujímavá aj pre ľudí, ktorí tieto byty chcú využívať na bývanie a preferujú bývanie v centre mesta. Prejavuje sa to aj na cene nájmu, kde si výška mesačného nájmu drží priemernú úroveň 14.800 Kč, čo je s prihliadnutím na



komplikácie, ktoré súvisia s bývaním v centre dosť vysoká úroveň. Každopádne, aj tu dochádza k minimálnemu poklesu ceny nájmu v porovnaní zimy a leta. Z hľadiska ceny si vysokú úroveň držia hlavne populárne podkrovné byty budované s vysokým užívateľským štandardom a značnou rozlohou. V veľkom počte prípadov k týmto bytom prislúcha aj parkovacie miesto poprípade podzemná garáž. Vybavenosť bytu nie je rozhodujúcim faktorom pri cene nájmu.

Nájmy kategórie bytov 4+kk a väčších v zimnom období rokov 2009/2010.

Tabuľka č. 33: Byty kategórie 4+kk a viac zima, Stred

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Veveří	4+1	110	2	áno	14500
2	Jánská	4+1	130	5	áno	22200
3	Jezuitská	4+k	110	4	nie	14400
4	Gorkého	4+kk	128	1	nie	15000
5	Nerudova	5+1	240	2	nie	35000
6	Veveří	4+kk	150	3	nie	19000
7	Jánská	5+1	140	2	áno	22000
8	Kozí	4+1	119	5	áno	20000
9	nám. Svobody	4+kk	127	4	áno	25000
10	Tučkova	4+kk	102	6	áno	14500

Nájmy kategórie bytov 4+kk a väčších v letnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 34: Byty kategórie 4+kk a viac leto, Stred

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Gorkého	4+1	145	2	nie	16000
2	nám. Svobody	4+kk	136	5	nie	25000
3	Kozí	4+1	119	4	nie	20000
4	Lidická	4+1	145	4	nie	21000
5	Kraví hora	4+kk	125	2	áno	28000
6	Pekařská	5+1	160	5	áno	17000
7	Leitnerova	4+kk	116	4	nie	16000
8	Veveří	4+1	120	3	nie	22900
9	Příkop	4+kk	180	6	áno	39900
10	Jezuitská	4+1	120	4	nie	15000

Toto je značne exkluzívna kategória bytov . Jedná sa poväščinou o byty s vysokým užívateľským štandardom. V tejto kategórii a ako v prvej mestskej časti dochádza v sledovanom období k nárastu priemernej ceny nájmu a to z 20.160 Kč v zimnom období až na 22.080 Kč v letnom období. Je to spôsobené podľa môjho názoru zvýšenou mierou rekonštrukcie bytových domov a ich prerábanie na byty luxusné. O tieto byty je už medzi finančne zabezpečenými obyvateľmi mesta dostatočný záujem, nakoľko sa bývanie v centre spája s akou si spoločenskou prestížou. Podľa môjho názoru bude mať výška nájmu rastúcu tendenciu.

### **3.5.5. MESTSKÁ ČASŤ BRNO ŽIDENICE**

Prvé písomné správy o Žideniciach sú z počiatku 13. storočia. Prvá zmienka o Zábrdoviciach je z roku 1237. Až do roku 1784 boli Židenice sa Zábrdovice majetkom zábrdovického kláštora. Roku 1786 potom vzniká na pozemkoch zrušeného dvora Julie patriaceho do roku 1784 zábrdovickému kláštora, v priestore dnešnej Vančurova ulica osada Juliánov, ktorá sa roku 1787 stala samostatnou obcou; naďalej však tvorila súčasť katastrálneho územia Židenice. 6. júla 1850 boli Zábrdovice pripojené k Brnu, zatiaľ čo Židenice a Juliánov boli toho istého roka spojené v jednotnú obec Židenice, pričom mal Juliánov svojho radcu. Kvôli problémom so správou dochádza roku 1867 na nátlak juliánovského kronikára Filipa Langa k osamostatneniu Juliánova, ktorého území však aj naďalej tvorilo súčasť katastrálneho územia Židenice. Začiatkom 20. storočia vznikli na juhu území modernej mestskej časti Brno-Židenice najsevernejšej domy vtedy samostatnej obce Černovice, zasahujúcu až po južnú stranu pokuse ulice Tábořská (ulica Životského, Jeronýmova, Porhajmova). 16. apríla 1919 bola k Brnu pripojená väčšina územia modernej mestskej časti, vrátane vtedajšej obce Juliánov, Židenice a okrajová územia Černovice a Maloměřice, pričom od roku 1920 až do vzniku Protektorátu Čechy a Morava mali v rámci Brna tieto 4 bývalej obce vlastné miestne výbory s obmedzenými právomocami . V období prvej republiky došlo k úplnému zrastu pokuse a juliánovské zástavby. V rokoch 1922-1930 bola v Juliánově a Žideniciach vykonaná elektifikácie, v roku 1925 sa začala do domov zavádzať zdravotne nezávadná voda. Roku 1929 došlo k úprave hraníc sa Zábrdovice, Husovice a Maloměřice, kedy došlo k menšiemu rozšíreniu Zábrdovice na úkor Žideníc, ak presunu hranice u Baarova nábrežia do nového toku Svitavy. 22. januára 1933 došlo v areáli tunajších židenických Svätoplukových kasární k ojedinelému a neúspešnému pokusu o

fašistický puč, keď je v 0:30 prepadli prívrženci Národnej obce fašistickej (tzv. pokuse puč). Celá akcia bola veľmi rýchlo potlačená a jej účastníci zatknutí. K ďalšej úprave hraníc Žideníc potom došlo pri prvej katastrálnej reforme Brna roku 1941, kedy došlo ku korekcii hranice sa Zábrdovice. Roku 1944 bol k Brnu pripojený aj Městys Líšeň, ku ktorému pôvodne patrili záhradky na severovýchodnom svahu Bielej hory, čím boli k Brnu pripojené do tej doby poslednej mimobrněnské pozemky modernej mestskej časti Brno-Židenice.

Na prelome 50. a 60. rokov 20. storočia bolo v Žideniciach južne od pôvodného Juliánova, na zrušených poliach pri Belohorskej ulici, vybudované podľa projektu architekta Pavla Krchnak panelové sídlisko Juliánov s 1313 bytmi.

V rokoch 1971-1979 bolo zbúrané pôvodné dedinské jadro Žideníc, ktorým bola ulica Stará osada s okolím, na ktorej mieste bolo vybudované nové rovnomennej panelové sídliská. Zároveň došlo k zasypaniu posledných zvyškov niekdajšieho mlynského náhonu Svitavská strúhali, ktorý do polovice 60. rokov 20. storočia tvorila hranicu medzi Židenicami a Zábrdovicami. V rokoch 1975-1979 bol na úkor uličnej zástavby naprieč husto obývanou časťou územia súčasnej mestskej časti vybudovaný priet'ah veľkého mestského okruhu napojeného na diaľničný privádzač. V osemdesiatych rokoch bola následne probouráno aj historické jadro Juliánova.<sup>14</sup>

### **3.5.5.1. ŽIDENICE ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

**Okres:** Brno-město

**Historická krajina:** Morava

**Katastrálna výmera:** 3,03 km<sup>2</sup>

**Obyvatel'ov:** 21 304 (18. decembra 2006)

**Zemepisná dĺžka:** 16 ° 38 '41"v. d.;

**Zemepisná šírka :** 49° 12' 03" s.š.

**PSČ:** 615 00 + 636 00

**Zákl. sídelných jednotiek:** 15

**Celých miestnych častí:** 0

**Dielov miestnych častí:** 2

**Celých katastrálnych území:** 0

---

<sup>14</sup> Zdroj: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-%C5%BDidenice>

## Časť kataster. územia (ÚTJ): 2

Adresa úradu: Gajdošova 7

615 00 Brno

info@zidenice.brno.cz

Starosta: Ing. Roman Vašina<sup>15</sup>

### 3.5.5.2. NÁJMY VO VYBRANEJ MESTSKEJ ČASTI

Nájmy kategórie bytov 1+kk a 1+1 v zimnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 35: Byty kategórie 1+kk a 1+1 zima, Židenice

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Bělohorská	1+kk	37	6	áno	10000
2	Vojanova	1+1	41	2	nie	6790
3	Podlomní	1+1	32	1	nie	4700
4	Volkopavlovická	1+kk	33	6	nie	6500
5	Porhajmova	1+1	40	2	nie	6500
6	Bělohorská	1+kk	40	2	nie	5800
7	Porhajmova	1+kk	32	2	nie	5275
8	Karáskovo nám.	1+1	43	3	nie	7500
9	Mrkosova	1+1	43	4	nie	6500
10	Gajdošova	1+kk	37	2	nie	10500

Nájmy kategórie bytov 1+kk a 1+1 v letnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 36: Byty kategórie 1+kk a 1+1 leto, Židenice

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Bělohorská	1+kk	48	2	áno	6500
2	Jedovnická	1+kk	25	5	áno	6800
3	Velkopavlovická	1+kk	38	12	nie	8500
4	Škroupova	1+kk	22	2	nie	6000
5	Vápenka	1+1	40	2	nie	7600
6	Gajdošova	1+kk	38	1	áno	8900
7	Gajdošova	1+1	45	2	nie	9900
8	Bzenecká	1+kk	30	5	áno	6000
9	Vlčnovská	1+1	38	6	áno	7500
10	Bělohorská	1+1	35	1	nie	10500

<sup>15</sup> Zdroj: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-%C5%BDidenice>

Židenice je jedná z mestských částí v ktorej sa nachádzali lacnejšie nájomné byty všetkých kategórii. Z tohto pohľadu je zaujímavý trend posledného obdobia, kde v kategórii bytov 1+kk a 1+1 dochádza k nárastu priemernej ceny mesačného nájmu zo 7.006 Kč v zimnom období na 7.820 Kč v letnom období. Tento fakt ma na svedomí výstavba nových bytov dobrého štandardu ďalej od mestského okruhu, čo sa odráža na ich vyššej cene nájmov. Inak rovnako ako v ostatných mestských častiach nemá vybavenosť bytu na cenu výrazný vplyv.

#### Nájmy kategórie bytov 2+kk a 2+1 v zimnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č.37: Byty kategórie 2+kk a 2+1 zima, Židenice

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Stejskalova	2+kk	50	1	áno	12000
2	Bělohorská	2+kk	55	4	áno	11000
3	Bělohorská	2+kk	43	1	áno	9800
4	Krásného	2+1	59	2	nie	8500
5	Blatnická	2+kk	44	6	nie	6900
6	Prušánecká	2+kk	54	5	nie	8000
7	Viniční	2+kk	55	4	áno	6000
8	Mikulovská	2+1	40	4	áno	10000
9	Jeronýmova	2+1	58	6	nie	8500
10	Jeronýmova	2+kk	50	2	nie	9000

#### Nájmy kategórie bytov 2+kk a 2+1 v letnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 38: Byty kategórie 2+kk a 2+1 leto, Židenice

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Mikulovská	2+1	40	2	áno	8500
2	Jeronýmova	2+1	58	5	áno	7800
3	Blatnická	2+1	41	4	nie	6900
4	Karáskovo nám.	2+kk	52	3	nie	8500
5	Jeronýmova	2+kk	50	2	nie	7500
6	Bělohorská	2+kk	50	5	nie	8000
7	Jílkova	2+1	70	4	nie	9900
8	Ondříčkovu nám.	2+1	68	3	áno	10500
9	Prušánecká	2+kk	80	4	áno	10000
10	Šaumannova	2+kk	57	2	nie	9900

Táto kategória bytu je populárna pre mladé začínajúce rodiny, kde im cena priemerného nájmu dovoľuje bývať v rozsiahlejšom byte, ako by im dovolila finančná situácia rodiny v prípade, že by sa rozhodli žiť v inej mestskej časti. Musia sa však zmieriť s vyššou frekvenciou dopravy a aj s nie práve lichotivým okolím nakoľko Židenice boli priemyselná štvrť, ktorá až v poslednom období prechádza postupnou revitalizáciou.

Priemerná cena nájmu sa drží približne v rovnakej úrovni aj keď je možné zaznamenať drobný pokles ceny (8.970 Kč v zime verzus 8.750 Kč v lete).

#### Nájmy kategórie bytov 3+kk a 3+1 v zimnom období 2009/2010

Tabuľka č. 39: Byty kategórie 3+kk a 3+1 zima Židenice

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Prušanecká	3+1	78	2	áno	12000
2	Prušanecká	3+1	72	5	nie	11000
3	Kulkova	3+kk	78	4	áno	10000
4	Šamalova	3+kk	100	2	áno	10300
5	Slatinská	3+1	65	3	áno	10500
6	Vinařického	3+kk	66	5	áno	9900
7	Bzenecká	3+1	150	2	nie	16000
8	Táborská	3+1	100	2	nie	12500
9	Prušanecká	3+kk	64	3	nie	12000
10	Slatinská	3+kk	120	5	áno	14000

#### Nájmy kategórie bytov 3+kk a 3+1 v letnom období 2009/2010

Tabuľka č. 40: Byty kategórie 3+kk a 3+1 leto, Židenice

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Slatinská	3+kk	68	5	nie	14000
2	Čejkovická	3+1	87	5	áno	13500
3	Prušanecká	3+kk	75	2	nie	9500
4	Skopalíkova	3+kk	66	5	áno	8500
5	Prušanecká	3+kk	75	2	áno	10000
6	Bořetická	3+1	78	5	áno	11500
7	Nopova	3+1	70	1	nie	12300
8	Podsednická	3+kk	78	6	nie	11700
9	Vlčnovská	3+1	70	3	nie	9800
10	Kosmákova	3+kk	70	2	nie	10900

V tejto kategórii bytu je dôležité sledovať, či sa jedná o novostavbu alebo existujúcu výstavbu, nakoľko je to jeden z rozhodujúcich faktorov vplyvujúcich na cenu v tejto mestskej časti. Byty novobudované, ktoré poskytujú vyšší štandard sa tešia obľube ľudí pracujúcich aj mimo Brno, nakoľko napojenie Žideníc na mestský okruh dáva dobré predpoklady na exit z mesta.

V porovnávanom období nedošlo k nejakému výraznému poklesu ani vzostupu ceny nájmu, dá sa povedať, že cena nájmu je stabilizovaná. 11.820 Kč v zime verus 11.170 v lete.

#### Nájmy kategórie bytov 4+kk a väčších v zimnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 41: Byty kategórie 4+kk a viac zima, Židenice

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Bělohorská	4+1	110	2	áno	15500
2	Vojanova	4+kk	95	4	áno	14500
3	Podlomní	4+1	85	2	áno	12000
4	Volkopavlovická	4+1	89	3	áno	12000
5	Porhajmova	4+kk	135	3	áno	11000
6	Bělohorská	6+kk	225	1	áno	22000
7	Porhajmova	4+kk	78	1	nie	16000
8	Karáskovo nám.	4+1	98	2	nie	10500
9	Mrkosova	4+1	103	2	nie	12000
10	Gajdošova	4+kk	91	3	áno	11000

#### Nájmy kategórie bytov 4+kk a väčších v letnom období rokov 2009/2010

Tabuľka č. 42: Byty kategórie 4+kk a viac leto, Židenice

Byt	Adresa(ulica) bytu	Veľkosť	Rozloha	Poschodie	Vybavenie	Cena
1	Prušanecká	4+1	95	2	nie	10900
2	Prušanecká	4+1	135	3	nie	16800
3	Kulkova	4+1	78	4	áno	14500
4	Šamalova	4+kk	85	3	nie	12900
5	Slatinská	4+kk	84	2	nie	10500
6	Vinařického	4+kk	94	2	nie	11000
7	Bzenecká	4+1	110	1	áno	12000
8	Táborská	5+1	200	2	áno	19500
9	Prušanecká	4+kk	124	3	áno	12600
10	Slatinská	4+1	113	4	nie	14700

Nakoľko je v Žideniach rozbehnutých niekoľko developerských projektov, na cenu nájmu vplýva aj fakt štandardu bytu. Všeobecne sa dá povedať, že čím byt novší, vyššieho štandardu a rozlohy, tým cena nájmu vyššia. Priemerná veľkosť bytu tejto kategórie je tu cez 111 metrov štvorcových, čo vypovedá o sústreďení sa na komfortné bývanie na úkor exkluzívnej adresy.

Cena nájmu je aj v tejto kategórii už stabilizovaná a nedochádza k nejakým výrazným výkyvom tj. 13.650 Kč v zimnom období výskumu a 13.540 Kč v letnom období .

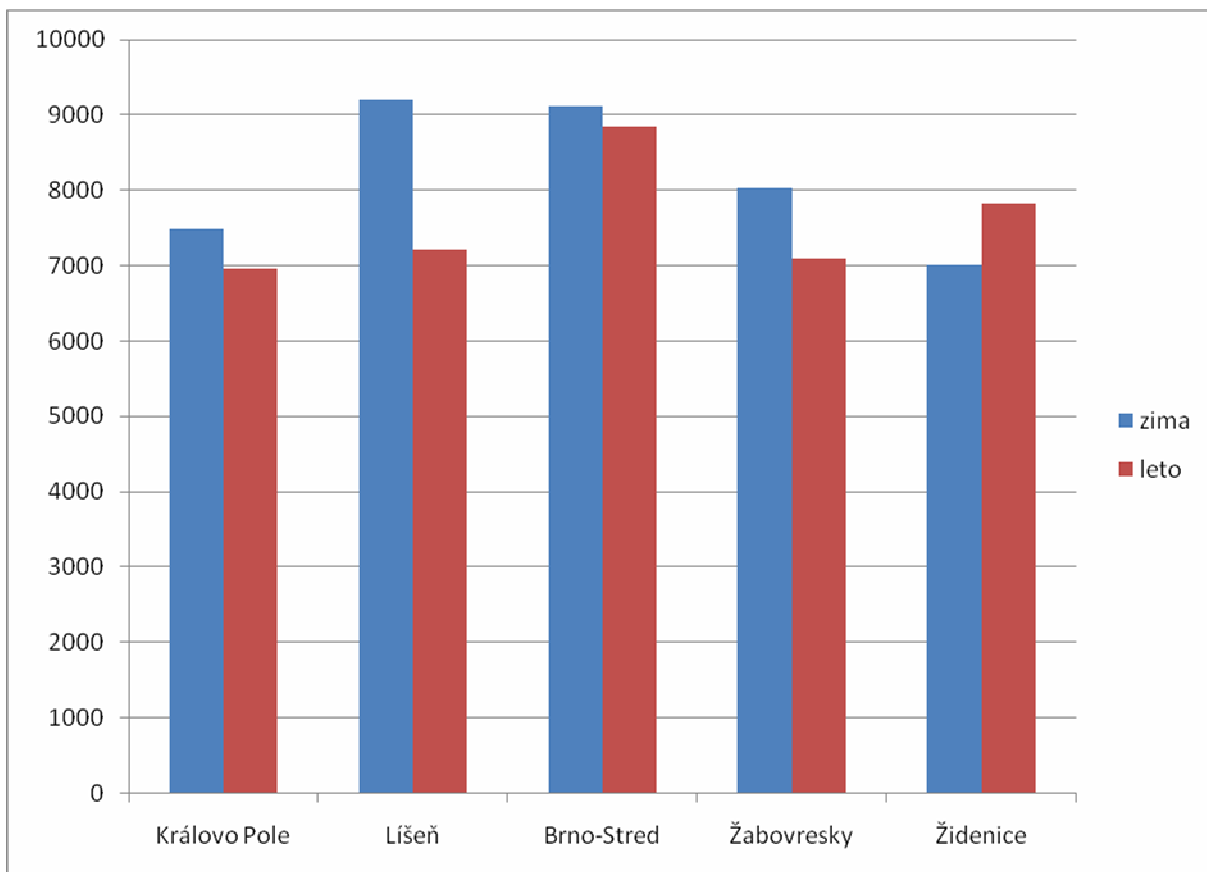


## 4. VÝSLEDKY VÝSKUMU

### 4.1. GRAFICKÉ SPRACOVANIE DÁT

Byty kategórie 1+kk a 1+1

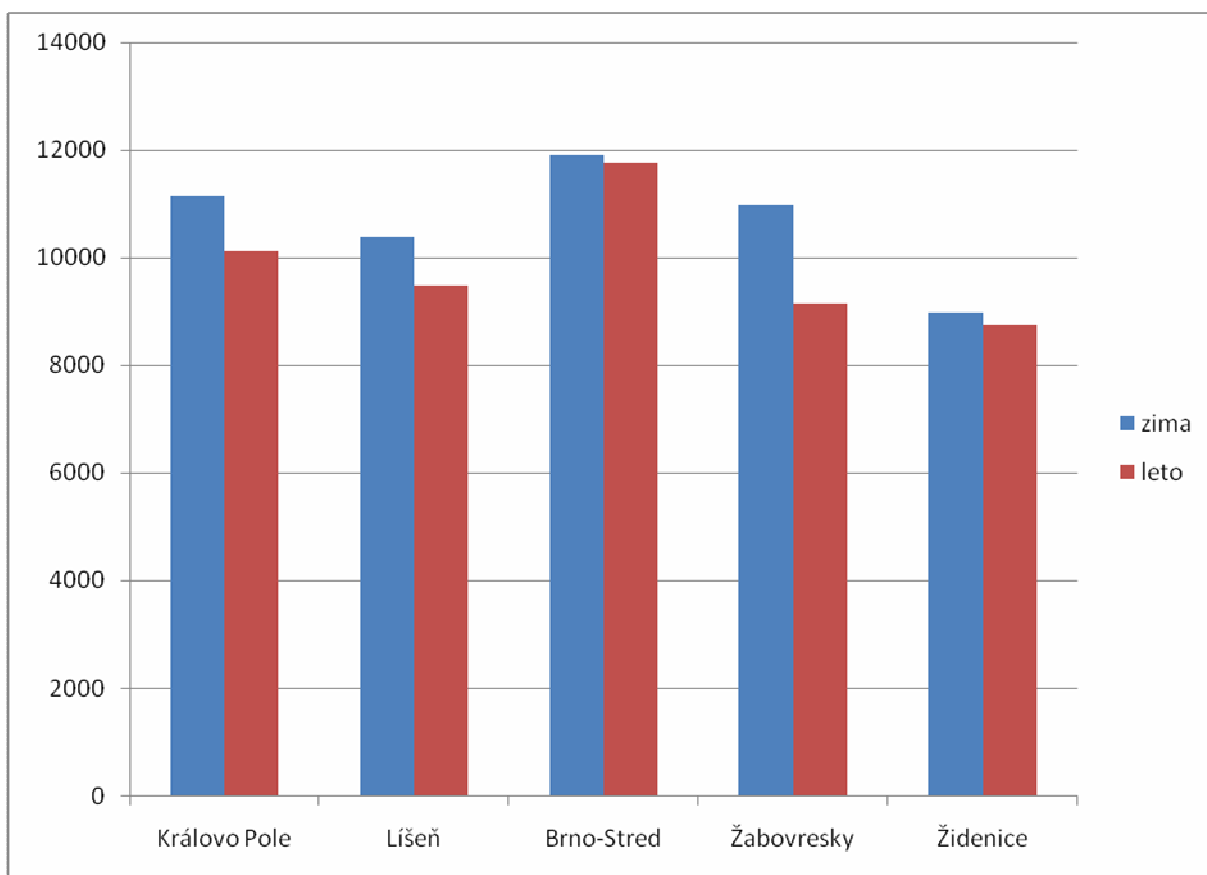
Graf č. 1: Byty 1+kk a 1+1



Kategóriu bytov 1+kk a 1+1 by sme na základe výskumu v zimnom a letnom období jednoznačne doporučili prenajímať v letných mesiacoch vo všetkých sledovaných mestských častiach s výnimkou Žideníc, kde ako v jedinej oblasti došlo v sledovanom období k rastu cien nájmov. Z uvedených mestských častí sa ako najvhodnejšia javí mestská časť Královo Pole, kde v letnom období je predpoklad získania nájmu bytu za najnižšiu cenu. Ale nakoľko rozostupy medzi tromi najlacnejšími mestskými časťami sú absolútne minimálne, je len na osobných preferenciách nájomcu, ktorú si vyberie.

## Byty kategórie 2+kk a 2+1

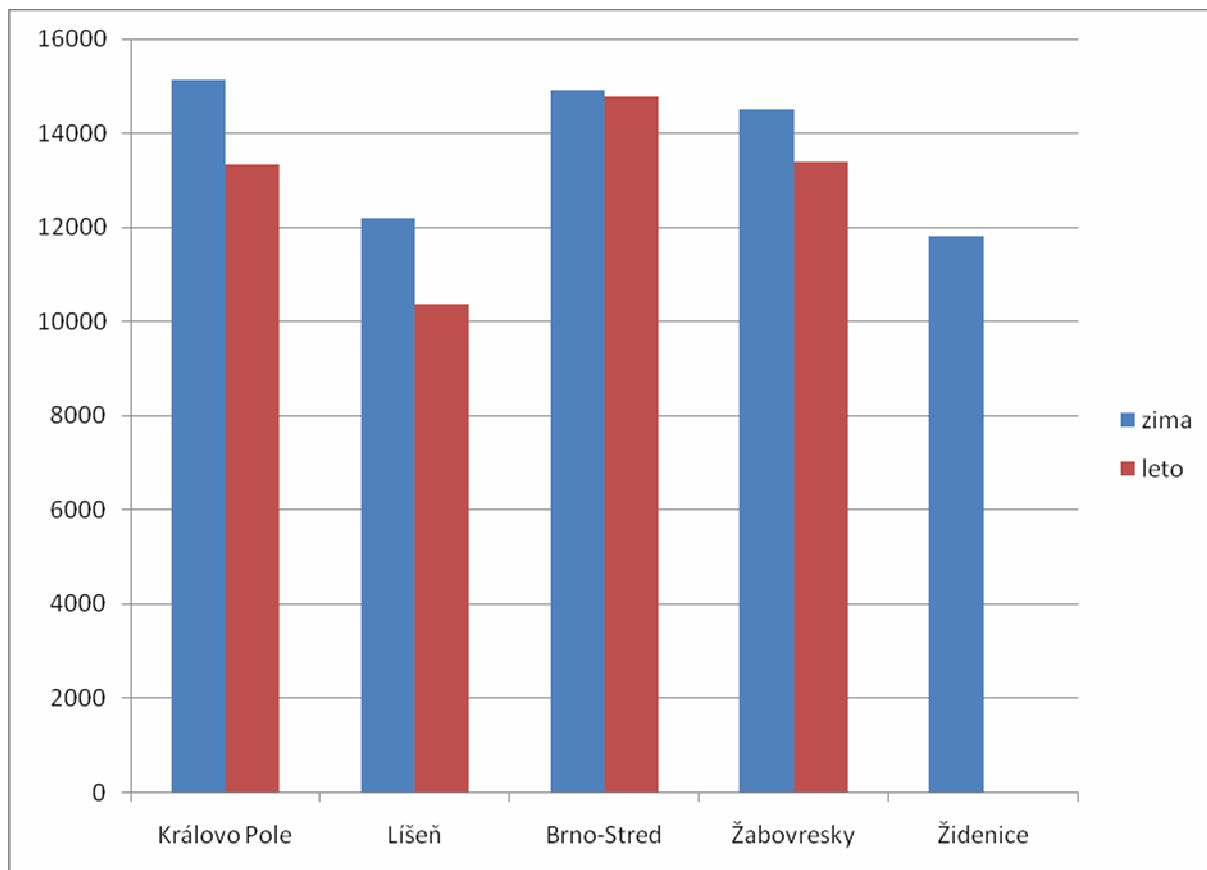
Graf č.2: Byty 2+kk a 2+1



Z kategórie bytov 2+kk a 2+1 je jednoznačne lepšie vybrať si nájom v letnom období, kedy dochádza k poklesu ceny. Najvýraznejší pokles nastal v mestskej časti Žabovresky. Z časti obsiahnutých vo výskume je jednoznačne najvýhodnejšie prenajímať si byt tejto veľkosti v časti Židenice, kde je predpoklad najnižšej ceny, ale nakoľko rozdiel medzi druhými najlacnejšími Žabovreskami a Židenicami je minimálny, z nášho pohľadu je lepšie investovať do lepšej štvrťky a prenajať si byt 2+kk alebo 2+1 práve v Žabovreskách.

## Byty kategórie 3+kk a 3+1

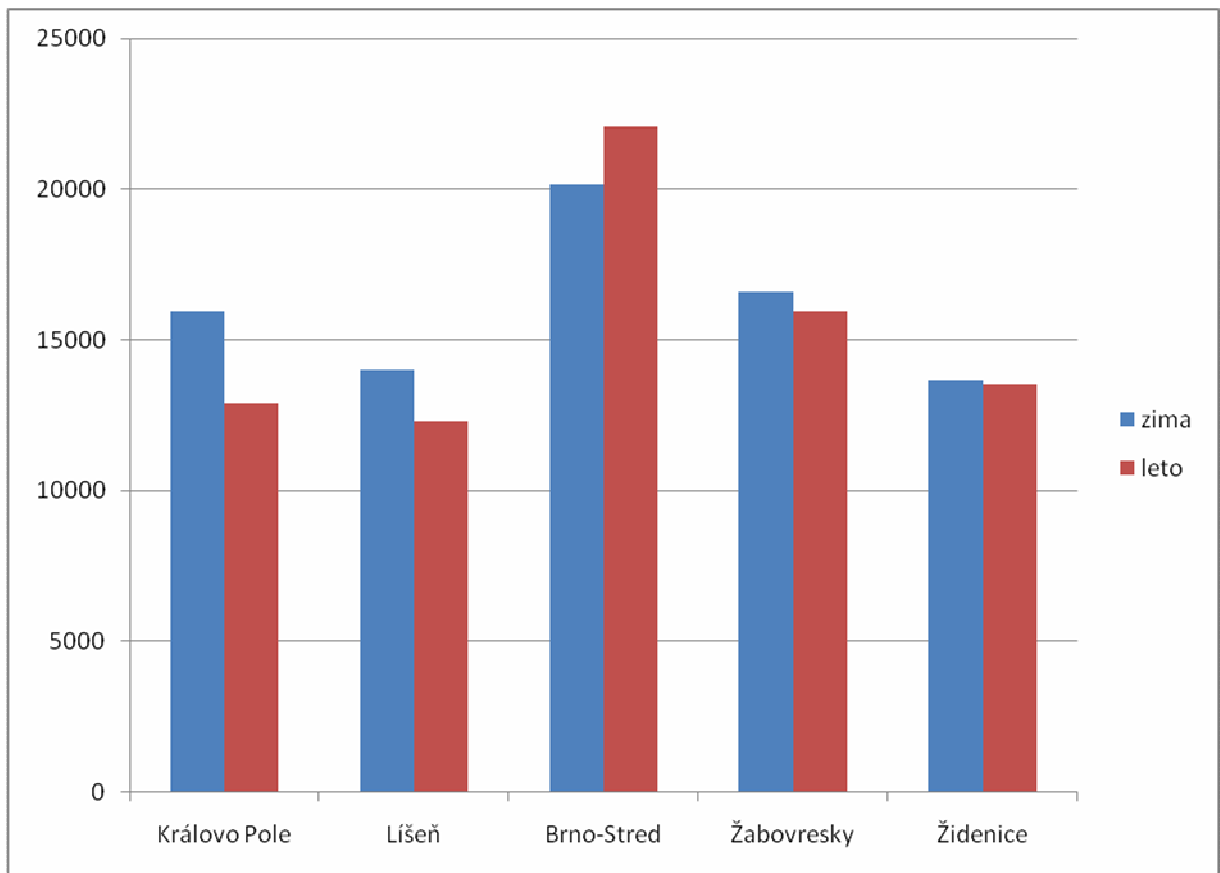
Graf č.3: Byty 3+kk a 3+1



Prenájom bytov kategórie 3+kk a 3+1 je už finančne náročnejší a ľudia už začínajú uvažovať aj nad variantov investovania do vlastného bývania. Z vybraných mestských častí je v prípade potreby najlacnejšia mestská časť Líšeň, kde je predpoklad získania najlacnejšieho nájmu. Opäť sa ukazuje výhodnejšie prenajímať si byty práve v letnom období, kedy sú ceny na minime. Mestská časť Židenice v tejto kategórii preskočila už časť Líšeň, nakoľko priemerné ceny v Žideniciach zvyšuje vznikajúca investičná výstavba vyššieho štandardu ako v Líšni. Mestské časti na severe ponúkajú síce troška lepšiu občiansku vybavenosť, ale na úkor vyššej ceny. Je na zvážení každého nájomcu, ktorú časť si vyberie. My sa prikláňame k variante prenájmu bytu vyššieho štandardu v Líšni za konkurencie schopné ceny horšieho bytu v Žideniciach.

## Byty kategórie 4+kk a väčšie

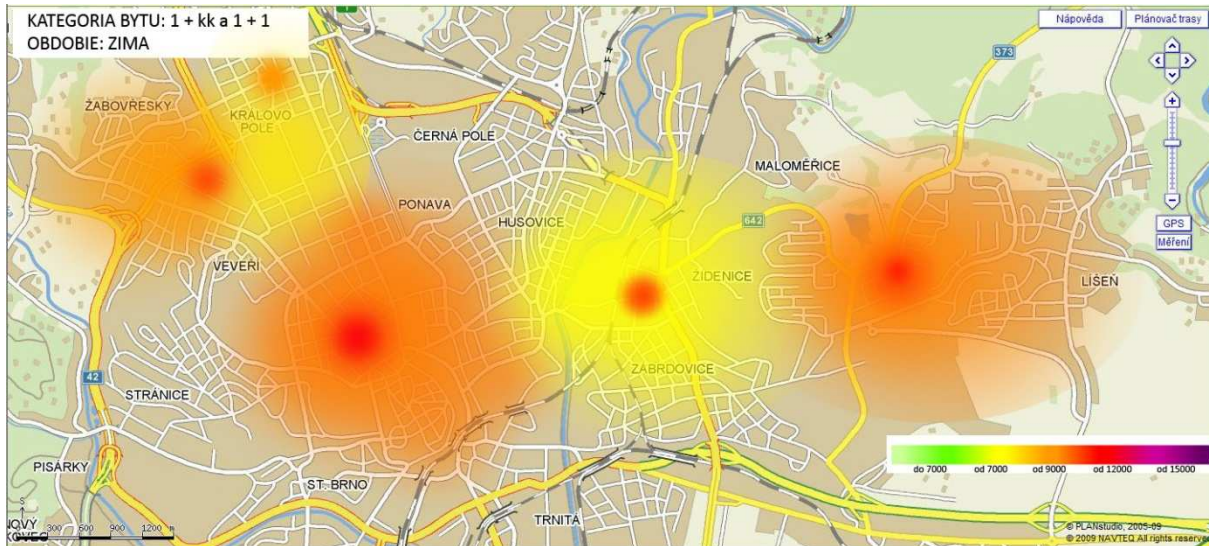
Graf č.4: Byty 4+kk a viac



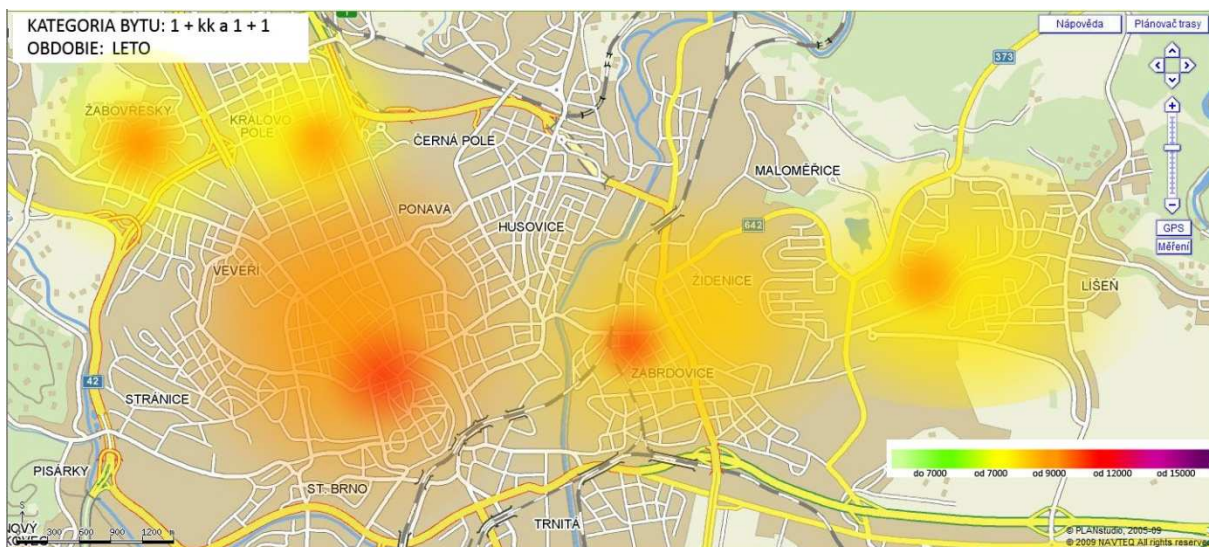
V tejto kategórii bytov dochádza k viacerým zaujímavým faktom. Jednak dochádza k postupnému vyrovnávaniu cien medzi zimným obdobím a letným obdobím (hlavne v častiach Židenice a Žabovřesky) a prvý krát dochádza aj k výraznému nárastu ceny medzi sledovanými obdobiami (v mestskej časti Brno – Střed) ale hlavne sa naplno výrazne prehĺbil rozdiel ceny medzi mestskou časťou Brno – Střed a ostatnými skúmanými oblasťami. Svedčí to o značnej exkluzivite nájomov bytov tejto veľkostnej kategórie v danej mestskej časti. Z pohľadu nájomcu by sme si zo sledovaných mestských častí vybrali časť Královo Pole, ktorá ponúka ideálny kompromis medzi kvalitným občianskym vybavením a cenou.

## 4.2. MAPOVÉ SPRACOVANIE DÁT

Cenová mapa bytov kategórie bytov 1+kk a 1+1 v zimnom období



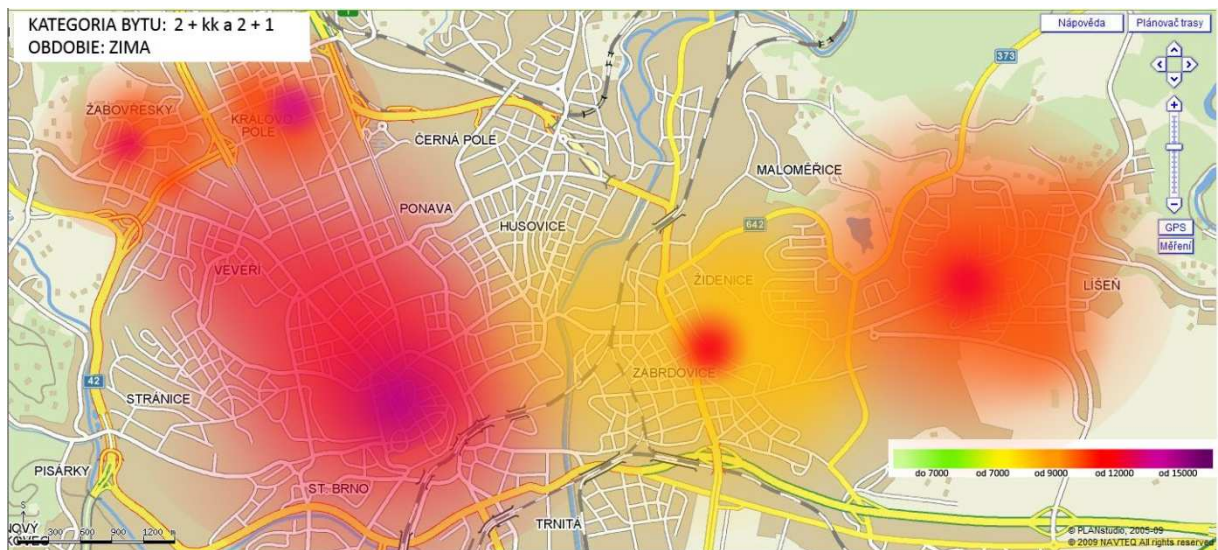
Cenová mapa bytov kategórie bytov 1+kk a 1+1 v letnom období



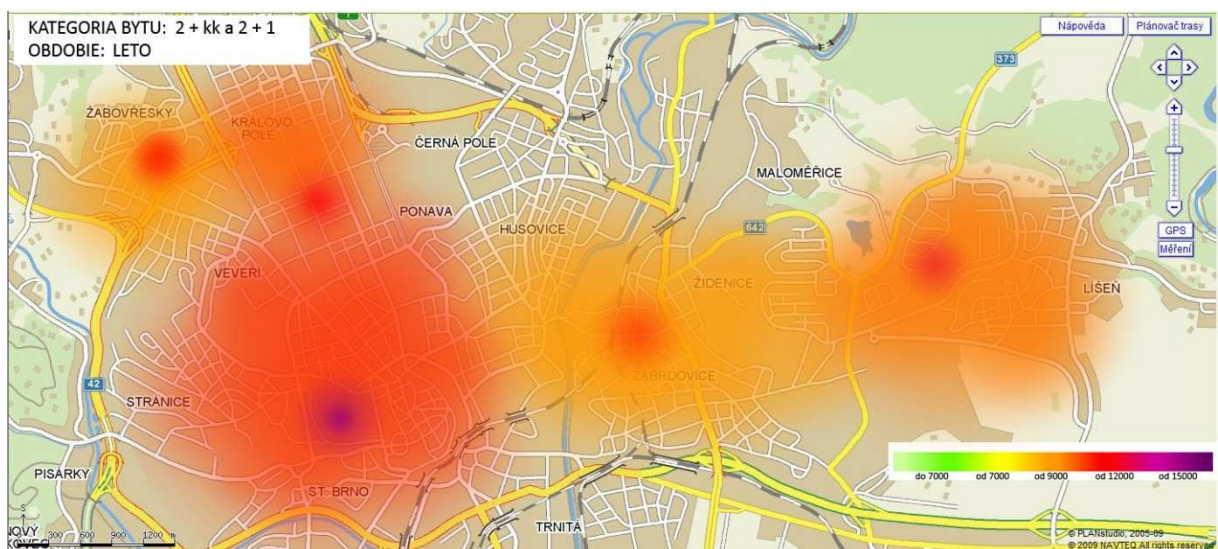
Na mapách daného spracovania vidno graficko-farebný posun cien na trhu. Vo veľkostnej kategórii bytov 1+kk a 1+1 je z mapy patrné, že v letných mesiacoch dochádza k poklesu ceny v mestských častiach Královo Pole, Žabovresky . Na základe poznatkov

o týchto mestských častiach je pravdepodobné, že je to spôsobené odchodom študujúcich, čím došlo v uvoľnení väčšieho počtu bytov. Z dôvodu väčšej konkurencie sú prenajímatelia donútení ísť s cenou nájomov dole, alebo vydržať prechodnú dobu prázdnin a vyčkať na príchod nových študentov. Inak na mape vidno viac menej cenovú stabilitu v ostatných mestských častiach, kde dochádza k zmene ceny len na základe všeobecných pohybov na trhu s realitami.

Cenová mapa bytov kategórie 2+kk a 2+1 v zimnom období

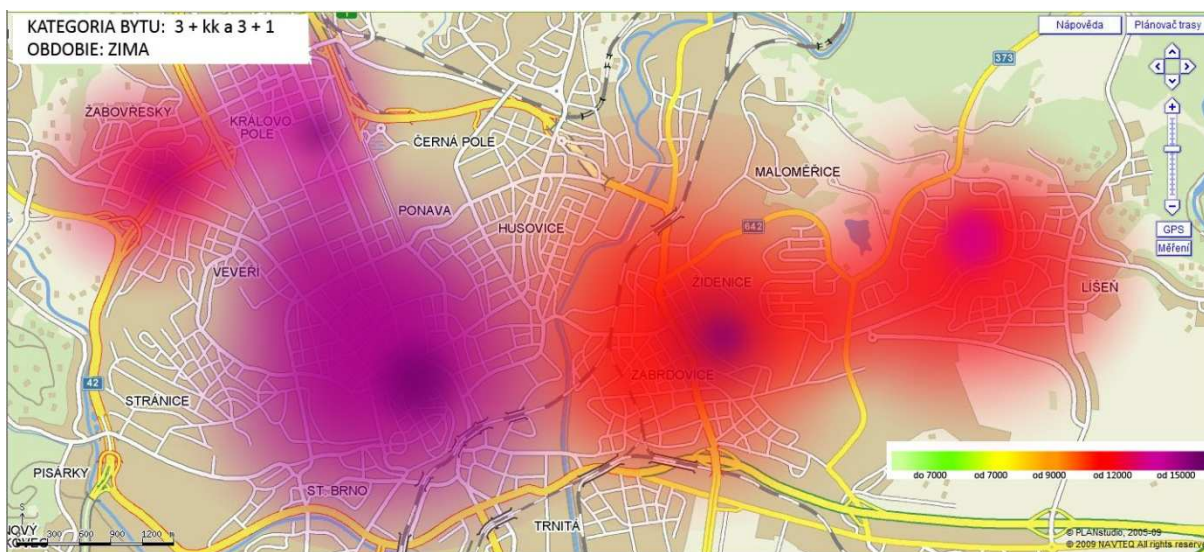


Cenová mapa bytov kategórie 2+kk a 2+1 v letnom období

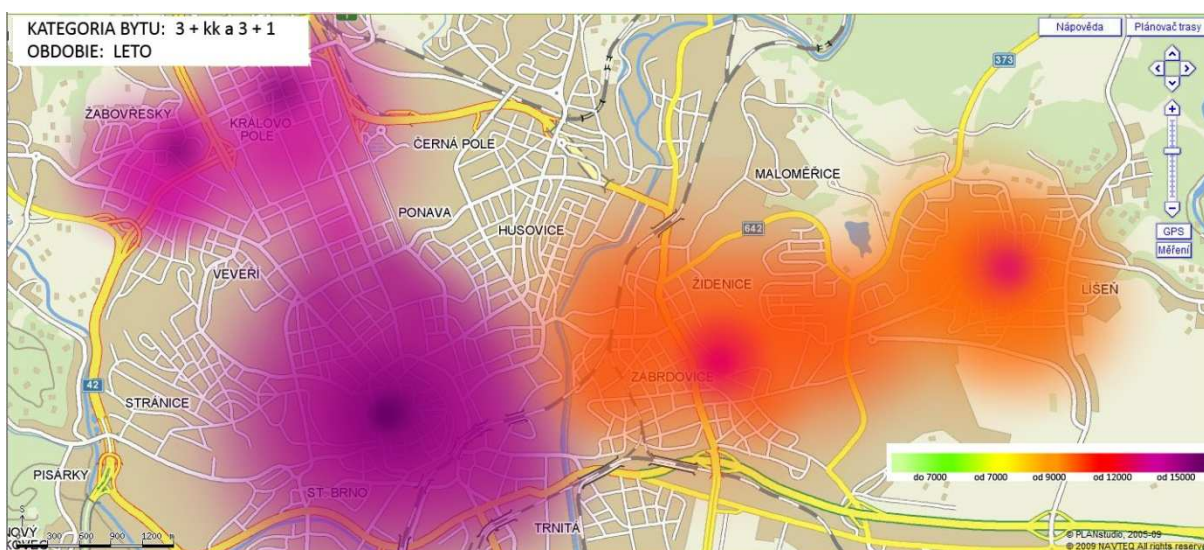


Na cenovej mape kategórie bytov 2+kk a 2+1 je patrný rovnaký pohyb cien ako v nižšej kategórii. To jest ceny sa najviac pohli smerom dole v porovnaní so zimným obdobím hlavne v mestských častiach Královo Pole a Žabovresky. V ostatných mestských častiach vládne cenová stabilita, kde výšku nájomov ovplyvňuje hlavne prebiehajúca nová výstavba a kde nedochádza k takým reakciám trhu ako v hore zmienených mestských častiach.

### Cenová mapa bytov kategórie 3+kk a 3+1 v zimnom období

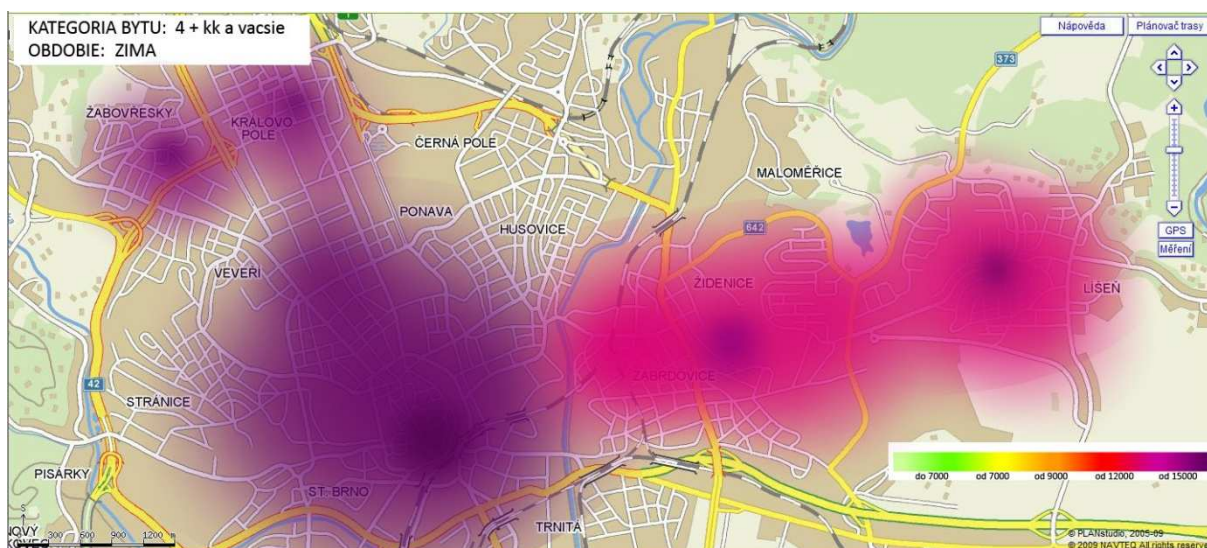


### Cenová mapa bytov kategórie 3+kk a 3+1 v letnom období



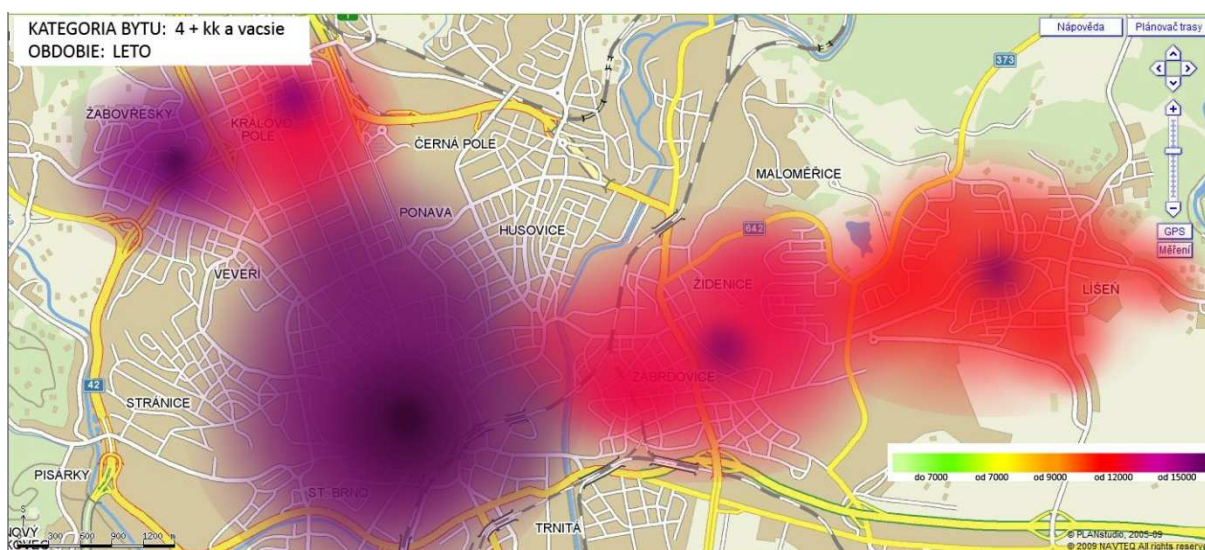
V kategórii bytov 3+kk a 3+1 je na základe farebného spektra použitého v mape patrné, že dochádza k nárastu aj poklesu cien pri porovnaní dvoch skúmaných období. Pre porovnanie je to najviac zrejmé v mestskej časti Žabovresky, kde na prvý pohľad je jasný posun cien nájmov k vyššej cenovej hladine. Na oplátku v Žideniaciach je naopak hneď na prvý pohľad jasný pokles cenovej hladiny v letnom období v porovnaní so zimným obdobím zberu dát. V ostatných častiach sledujeme cenovú stabilitu popri prípadne len jemné výkyvy trhu, spôsobené všeobecnými pohybmi trhu realít.

Cenová mapa kategórie bytov 4+kk a väčších v zimnom období





## Cenová mapa kategórie bytov 4+kk a väčších v letnom období



Táto veľkostná kategória patrí k najmenej zastúpeným bytom v nájomných vzťahoch. Je to spôsobené jednak výškou týchto nájmov a tým pádom im konkurujú hypotéky a na druhej strane v tejto kategórii bytov nedochádza k tak často populárnym sezónnym nájomom ako v nižších bytových kategóriách.

Z porovnania máp za dve obdobia je jasne vidieť výrazný nárast ceny nájmov v mestskej časti Brno-Střed v letnom období v porovnaní so získanými údajmi za zimné obdobie. Na druhej strane ostatné mestské časti, Královo Pole, Židenice, Líšeň, zaznamenali mierny pokles cien v letnom období v porovnaní so zimou. Jediná časť, kde sa ceny držia na štandardnej úrovni sú Zábovresky, kde sú ceny v medziobdobí stabilné.

## ZÁVER

Cieľom diplomovej práce bolo poukázať na rozdielnosť nájmov v rôznych obdobiach roka, rovnako ako aj poukázať na faktory, ktoré túto zmenu zapríčiňujú. Na základe výskumu môžeme povedať, že jedným z najmenej dôležitých faktorov vplyvujúcich na veľkosť nájmu v kde ktorej lokalite je výška poschodia na ktorom sa byt nachádza.

Ďalším nie výrazne vplyvajúcim faktorom na cenu nájmov bola vybavenosť bytov. Nakoľko vybavenosť nie je štandardizovaný pojem, nie je možné si na základe informácie „vybavený/nevybavený“ v inzeráte dostatočne dobre predstaviť rozsah vybavenosti daného bytu. Obecne však platí, že vybavenosť bytov zohráva mierne vyššiu úlohu v bytoch menšej veľkostnej kategórie, kde je predpoklad krátkodobejšieho nájomného vzťahu, ako v bytoch väčšej veľkostnej kategórie, kde je zase predpoklad dlhodobého nájomného vzťahu a tým pádom aj prispôsobenie si bytu svojim osobným a estetickým potrebám

Jedným z faktorov, ktorý sa výraznejšie podpísal pod výšku nájmu je poloha bytu, to jest občianska vybavenosť v okolí, jednoduchosť prístupu do centra mesta, bezproblémové parkovanie, ako aj dostatok príležitostí v okolí na spoločenské vyžitie.

Špecifický faktor, ktorý sa ukázal ako výrazne vplyvajúci na výšku nájmu je dosah vysokých škôl. V tomto prípade je cena nájmov značne ovplyvnená možnosťou študentov zohnať si v okolí alternatívne ubytovanie. Najvýraznejšie je to vidieť práve na mestských častiach ako je Kráľovo Pole a Žabovresky.

Ďalším faktorom, ktorý sa ukázal ako rozhodujúci, je veľkosť respektíve rozloha prenajímaného bytu, kde všeobecne platí – čím väčší, tým drahší. Ako sa výskumom ukázalo, platí to len do určitej kategórie bytov, nakoľko vo veľkometrážnych bytoch dochádzalo k paradoxom, kde byt kategórie 3+kk bol prenajímaný za vyššiu cenu ako byt kategórie 4+1.

V poslednej dobe sa medzi populárne faktory ovplyvňujúce cenu nájmu dostali ale aj ostatné služby ponúkané s prenájomom bytu. Napríklad ako vstup do spoločného bytového relaxačného centra, služby recepcie, strážené, poprípade podzemné parkoviská. Tieto ponúkané služby sa v značnej miere týkali práve novej výstavby vo všetkých mestských častiach.

Ďalším výstupom diplomovej práce boli grafické spracovania ponúkaných nájmov. V prvom prípade sa jednalo o spracovanie priemerných letných a zimných cien do prehľadných grafov, kde jedným pohľadom boli jasné výšky nájmov jednotlivých mestských

časť vždy jednej veľkostnej kategórie bytov. Výsledkom tohto porovnania bola jednoduchá orientácia v nazbieraných a vyhodnotených dátach. Ďalej si čitateľ na základe týchto grafov môže v rýchllosti určiť výhodnosť nájomov v kde ktorej lokalite v čase.

Druhým výstupom spracovaných dát bola farebná cenová mapa, ktorá ešte výraznejšie uľahčuje orientáciu vo výške nájomov medzi jednotlivými obdobiami a mestskými časťami. Je vhodným doplnením grafov.

V závere by sme radi poukázali na fakt, že na základe nášho výskumu je možné názorne ukázať rozdielnosť výšky nájomov, ako aj na cenové rozdelenie Brna na viac menej tri cenovo špecifické oblasti. Najdrahší stred, drahý sever a lacnejší juh mesta.

## ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

### LITERATÚRA:

- [1] BRADÁČ, A.; A KOLEKTIV. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V.; KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2009 : Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. - komentáře*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 300 s. ISBN 978-80-7204-615-7.
- [3] FIALA, Josef; KORECKÁ, Vlasta. *Vlastnictví a nájem bytu*. Praha : Linde, 2000. 263 s. ISBN 2-1009.005.
- [4] KOCOUREK, Jiří. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů* . Praha : Eurounion Praha, s.r.o., 2003. 355 s.
- [5] *Úplné znění zákona: Občanský zákoník a související předpisy*. Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2009. 288 s. ISBN 978-80-7208-766-2.

### INTERNETOVÉ STRÁNKY:

- [1] [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- [2] <http://www.trendybydleni.cz/reality/jak-se-vyvijejí-ceny-rezidenčního-bydlení.html>
- [3] [www.realcity.cz](http://www.realcity.cz)

## ZOZNAM TABULIEK

Tabuľka č. 1: Poloha

Tabuľka č. 2: Druhy plochy územia mesta (v hektároch)

Tabuľka č. 3: Byty 1+kk a 1+1 leto, Královo pole

Tabuľka č. 4: Byty kategórie 1+kk a 1+1 zima, Královo Pole

Tabuľka č. :5 Byty kategórie 2+kk a 2+1 zima, Královo Pole

Tabuľka č. : 6 Byty kategórie 2+kk a 2+1 leto, Královo pole

Tabuľka č. 7: Byty kategórie 3+kk a 3+1 zima, Královo Pole

Tabuľka č. : 8 Byty kategórie 3+kk a 3+1 leto, Královo Pole

Tabuľka č. 9: Byty kategórie 4+k a viac, zima Královo Pole

Tabuľka č. 10: Byty kategórie 4+kk a viac, leto, Královo Pole

Tabuľka č. 11: Byty kategórie 1+kk a 1+1, zima, Líšeň

Tabuľka č. 12: Byty kategórie 1+kk a 1+1 , leto , Líšeň

Tabuľka č. 13: Byty kategórie 2+kk a 2+1, zima, Líšeň

Tabuľka č. 14: Byty kategórie 2+kk a 2+1, leto, Líšeň

Tabuľka č. 15: Byty kategórie 3+kk a 3+1 Zima, Líšeň

Tabuľka č. 16: Byty kategórie 3+kk a 3+1 leto, Líšeň

Tabuľka č. 17: Byty kategórie 4+kk a viac, zima, Líšeň

Tabuľka č. 18: Byty kategórie 4+kk a viac, leto, Líšeň

Tabuľka č. 19: Byty kategórie 1+kk a 1+1, zima, Žabovresky

Tabuľka č. 20: Byty kategórie 1+kk a 1+1, leto , Žabovresky

Tabuľka č. 21: Byty kategórie 2+kk a 2+1 zima, Žabovresky

Tabuľka č. 22: Byty kategórie 2+kk a 2+1 leto, Žabovresky

Tabuľka č. 23: Byty kategórie 3+kk a 3+1 zima, Žabovresky

Tabuľka č. 24: Byty kategórie 3+kk a 3+1 leto, Žabovresky

Tabuľka č. 25: Byty kategórie 3+kk a 3+1 zima, Žabovresky

Tabuľka č. 26: Byty kategórie 4+kk a viac, leto, Žabovresky

Tabuľka č. 27: Byty kategórie 1+kk a 1+1 zima, Stred

Tabuľka č. 28: Byty kategórie 1+kk a 1+1, leto, Stred

Tabuľka č. 29: Byty kategórie 2+kk a 2+1 zima, Stred

Tabuľka č. 30: Byty kategórie 2+kk a 2+1 leto, Stred

Tabuľka č. 31: Byty kategórie 3+kk a 3+1 zima, Stred

Tabuľka č. 32: Byty kategórie 3+kk a 3+1 leto, Stred

Tabuľka č. 33: Byty kategórie 4+kk a viac zima, Stred

Tabuľka č. 34: Byty kategórie 4+kk a viac leto, Stred

Tabuľka č. 35: Byty kategórie 1+kk a 1+1 zima, Židenice

Tabuľka č. 36: Byty kategórie 1+kk a 1+1 leto, Židenice

Tabuľka č. 37: Byty kategórie 2+kk a 2+1 zima, Židenice

Tabuľka č. 38: Byty kategórie 2+kk a 2+1 leto, Židenice

Tabuľka č. 39: Byty kategórie 3+kk a 3+1 zima Židenice

Tabuľka č. 40: Byty kategórie 3+kk a 3+1 leto, Židenice

Tabuľka č. 41: Byty kategórie 4+kk a viac zima, Židenice

Tabuľka č. 42: Byty kategórie 4+kk a viac leto, Židenice

## ZOZNAM GRAFOV

Graf č. 1: Byty 1+kk a 1+1

Graf č.2: Byty 2+kk a 2+1

Graf č.3: Byty 3+kk a 3+1

Graf č.4: Byty 4+kk a viac