

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Bakalářská práce

Vývoj cen nájemného bydlení v ČR

Jiří Bartoš

© 2012 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra statistiky

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Bartoš Jiří

Provoz a ekonomika

Název práce

Vývoj cen nájemného bydlení v ČR

Anglický název

Price development of rental housing

Cíle práce

Hlavní cíl bakalářské práce je zhodnocení vývoje nájemného bydlení v Praze mezi roky 2010 a 2012. Dále poskytnout ucelené informace ohledně zákonných povinností smluvních stran, podmínek pronájmu a poukázat na hlavní faktory ovlivňující cenu.

Metodika

Údaje o cenách budou zpracovány na základě údajů, které poskytl Český statistický úřad. Ke zpracování dat budou použity matematicko-statistické metody, zejména analýza časových řad. Sledování jednotlivých druhů cen a jejich následné porovnání bude zobrazeno pomocí grafů a tabulek.

Harmonogram zpracování

Odevzdání předběžné verze rešeršní části, cíle práce a metodiky : 07/2011

Odevzdání finální verze rešeršní části: 11/2011

Předložení praktické části a úvodu práce: 02/2012

Předložení finální verze bakalářské práce: 03/2012

Rozsah textové části

30 - 40 stran

Klíčová slova

Nájem, nájemní smlouva, cena, lokalita, regulovaný nájem, tržní nájem, podnájem

Doporučené zdroje informací

BRADÁČ, FIALA A. a kol., Řádce majitele nemovitostí, 1. vyd. Praha: Linde, 2006. 1056 s. ISBN 80-7201-572-9
FIALA J., SELSKÁ M., Nebytové prostory – vlastnictví, nájem, podnájem. 1. vyd. Praha: Computer press, 2007. 192 s. ISBN 978-80-25116-10-4
LIŠKA, LIŠKOVÁ, Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor: 3. vyd. Praha: C.H.Beck, 2005. 388s. ISBN 80-7179-371-X
MACHÁČEK, O. a kol., Statistika I a II, Skripta VŠZ, Praha, 1987
NOVÁKOVÁ H., Nájem a správa nebytových prostor: 2. vyd. Praha: Polygon, 176 s. ISBN 80-7273-109-2
PRÁŠILOVÁ, M., ZEPELT, R., Cvičení ze statistiky I. Skripta ČZU, Praha, 1996
SELSKÁ M., Nájem a podnájem bytu. 1. vyd. Praha: Computer press, 2005. 150 s. ISBN 80-251-0800-7

Internetové zdroje:Český občanský zákoník dostupný na <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcankzak/cast1.aspx>>

[2011-06-09]

Český statistický úřad dostupný na <<http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/t/home>> [2011-06-09]

Další literatura bude doporučena během zpracování práce

Vedoucí práce

Grosz Jan, RNDr.

Termín odevzdání

březen 2012

**doc. RNDr. Bohumil Kába, CSc.**

Vedoucí katedry

**prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.**

Děkan fakulty

V Praze dne 19.3.2012.

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 21. 3. 2012

Poděkování

Touto cestou bych velmi rád poděkoval vedoucímu mé bakalářské práce, RNDr. Janu Groszovi, za jeho odborné vedení, cenné rady, připomínky a konzultace, které byly poskytnuty při zpracování bakalářská práce.

VÝVOJ CEN NÁJEMNÉHO BYDLENÍ
V ČR

PRICE DEVELOPMENT OF RENTAL
HOUSING

Souhrn

Bakalářská práce se snaží zachytit vývoj tržní ceny nájemného bydlení v Praze v posledních 3 letech. V posledním roce je porovnávána výše nájemného v jednotlivých lokalitách Prahy se Středočeským krajem, aby byl vidět znatelný rozdíl v ceně. Dílčími cíly bakalářské práce je popsat vývoj bytového fondu za posledních 21 let a poukázat na podobnosti ve vývoji cen bytů a výše nájmů v Praze. Dále nastínit vliv regulace ceny na tržní nájemné. Další součástí práce je poukázání na nevyrovnanost mezi cenami v centru a na okraji Prahy, kde je velmi znatelný rozdíl.

Klíčová slova

Nájem, nájemní smlouva, cena, lokalita, regulovaný nájem, tržní nájem, podnájem

Summary

This thesis tries to capture the evolution of the market price of rental housing in Prague in the last three years. In the last year is compared to the amount of rent in different locations of Prague with the Central Bohemia region, to see a noticeable difference in prices. The partial objectives of this work is to describe the development of housing fund for 21 years and point out similarities in the evolution of housing prices and rents in Prague. Also point out the impact of price regulation on the market rent. Another part of the work is pointing out the disparity between prices in the center and the edge of Prague, where it is very noticeable difference.

Key words

Hire, lease, price, locality, regulated rent, market rent, digs

OBSAH

| | |
|--|----|
| 1. Úvod..... | 4 |
| 2. Cíl práce a metodika..... | 5 |
| 3. Rešeršní část..... | 6 |
| 3.1 Vysvětlení pojmů | 6 |
| 3.1.1 Nájem, podnájem, regulované nájem..... | 6 |
| 3.1.2 Bytové prostory..... | 7 |
| 3.1.3 Nebytové prostory..... | 8 |
| 3.2 Zákonné povinnosti..... | 9 |
| 3.2.1 Odváděné daně z pronájmu..... | 9 |
| 3.3 Nájemní smlouva..... | 11 |
| 3.3.1 Obecná ustanovení..... | 11 |
| 3.3.2 Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem..... | 12 |
| 3.3.3 Zvláštní ustanovení..... | 13 |
| 3.3.4 Práva a povinnosti z nájmu bytu..... | 13 |
| 3.3.5 Skončení a zánik nájmu..... | 15 |
| 3.4 Regulované nájemné..... | 17 |
| 4. Praktická část..... | 21 |
| 4.1 Charakteristika hlavního města Prahy..... | 21 |
| 4.1.1 Vymezení území..... | 22 |
| 4.1.2 Demografické údaje..... | 23 |
| 4.2 Bytový fond..... | 24 |
| 4.3 Porovnání cen bytů na okraji a v centru Prahy..... | 25 |
| 4.4 Vývoj nájemného v Praze v posledních 3 letech..... | 26 |
| 4.4.1 Rok 2010..... | 26 |
| 4.4.2 Rok 2011..... | 28 |
| 4.4.3 Rok 2012..... | 29 |
| 4.4.3.1 Praha..... | 29 |
| 4.4.3.2 Středočeský kraj..... | 30 |
| 4.4.4 Srovnání obou krajů..... | 31 |
| 5. Závěr..... | 32 |
| 6. Seznam použitých zdrojů..... | 34 |
| 7. Přílohy..... | 35 |

1. ÚVOD

Ceny nájemného bydlení hrají velkou roli u všech věkových kategorií. Od mladého páru, který se chce společně někam nastěhovat do podnájmu, po důchodce, kteří doufají, že budou mít v dnešní době na nájem. Každý z nás se snaží minimalizovat své náklady a splacení nájmu bývá jednou z hlavních priorit. Ať se jedná o jakoukoliv věkovou kategorii, je nezbytné sledovat vývoj cen nájemného bydlení v konkrétních lokalitách v posledních letech. Ceny nájemného bydlení se odvíjejí především podle lokality, kde se byty nacházejí. Je zřejmé, že ceny nájmu bytů v centru Prahy budou jistě i několikrát násobně vyšší než na okraji města, či mimo něj. Nájemné bydlení se mezi sebou odlišuje především kvůli řadě pronajímatelů. Pronajímatelem je buď stát, nebo soukromé objekty. Zvláštností je zde družstevní bydlení, které je také formou nájemního bydlení. Nejžádanější je osobní vlastnictví bytů a je také nejprestižnější formou bydlení. Velkou roli ať už u nájemného či vlastního bydlení hrají náklady. U osobního vlastnictví odpadají nájemní náklady, které tvoří velkou část výdajů, ovšem musíme počítat s navýšením nákladů spojených s běžným provozem bytu, jako jsou úroky a poplatky za úvěr. Proto je volba správného typu bydlení velice důležitá. Každý si musí dát dohromady svá pro a proti, aby si byl jistý, že bude schopen splácet výdaje na nájem či náklady vlastního bytu. Ceny bytů a jejich vývoj je velice důležitý faktor, na který musíme přihlížet.

2. CÍL PRÁCE A METODIKA

Hlavní cíl bakalářské práce je zhodnocení vývoje cen nájemného bydlení v Praze mezi roky 2010 a 2012 ve vybraných lokalitách, v případě roku 2012 byly využity údaje pouze za první měsíc tohoto roku. Dále poskytnout ucelené informace ohledně základních pojmů, zákonných povinností smluvních stran ohledně nájemní smlouvy, podmínek pronájmu a poukázat ovlivňování tržního nájemného regulovaným nájemným. Nezbytnou součástí práce je charakteristika Prahy, zachycení jejího demografického vývoje a vývoje bytového fondu. Dále poukázat na nevyrovnanost cen na okraji a v centru Prahy.

Údaje o cenách budou zpracovány na základě údajů, které poskytl Český statistický úřad. Ke zpracování dat byly použity matematicko-statistické metody, především časové řady. Sledování jednotlivých druhů cen a jejich následné porovnání je zobrazeno pomocí grafů a tabulek.

3. REŠERŠNÍ ČÁST

3.1 VYSVĚTLENÍ POJMŮ

3.1.1. NÁJEM, PODNÁJEM, REGULOVANÉ NÁJEMNÉ

Nájem, neboli závazek, je právní vztah, ze kterého vzniká právo na plnění (pohledávka) od dlužníka a dlužníkovi vzniká povinnost splnit závazek. Vznik smluv, kterými se zakládají závazky, se řídí ustanoveními § 43 a následujících, zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Smlouva určuje oběma smluvním stranám (pronajímatel a nájemce) používání konkrétní věci patřící pronajímateli na určitou dobu a za určitou úhradu. Veškerá práva a povinnosti smluvních stran jsou dána nájemní smlouvou, která musí obsahovat: název a číslo dokumentu, místo a datum vystavení, vymezení smluvních stran, odvolání na všeobecné podmínky zákona, předmět smlouvy, platební podmínky, přepravní podmínky a následně podpisy smluvních stran (statutárních orgánů společností).

Podnájem je takový právní vztah, kdy pronajímatel není vlastníkem (spoluvlastníkem) předmětu nájmu, ale sám má tento předmět v nájmu od skutečného vlastníka (spoluvlastníka). Pronajatý byt, dům, nebo část lze přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce podle §711 odst. 2 písm. b). Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Pokud nebylo dohodnuto jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodů ve lhůtě podle §710 odst. 2. Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu. Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.¹

Regulované nájemné je nájemné kdy vláda reguluje ceny specifických komodit na trhu. Podle zákona č. 107/2006 Sb. může pronajímatel bytu či domu jedenkrát ročně zvýšit regulované nájemné svému nájemníkovi a to od 1. ledna 2007 a následně vždy k 1.lednu děného roku. Zákon také povoluje pronajímateli domu či bytu zvýšení pro regulované

¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku dostupný na

<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/> ke dni 26. 9. 2011

nájemné i později, ale novou výši pro regulované nájemné však není možné uplatit zpětně, pokud se na tom nedohodnou oba účastníci.

Povinnost platit regulované nájemné platí ode dne, který je uveden v oznámení o zvýšení regulovaného nájemného. Nejdříve však až prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po uplynutí 3 kalendářních měsíců od doručení oznámení o zvýšení pro regulované nájemné nájemci bytu či domu. Pronajímatel bytu či domu, který tedy požaduje zvýšení regulovaného nájemného např. od 1. ledna 2012, musí své nájemníky o této změně výše informovat nejpozději do 30. září 2011.²

3.1.2. BYTOVÉ PROSTORY

Budovou se rozumí trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena popisným číslem a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Rozestavěným bytem je byt, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

² Realitní centrum Bohemia dostupné na <http://www.rcb.cz/regulovane-najemne-2010.html> ke dni 26. 9. 2011

3.1.3. NEBYTOVÉ PROSTORY

Nebytový prostor a jeho podnájem vymezuje zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského zákoníku. Nebytovým prostorem je taková místnost či soubor místností, které určuje pravomocné kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu, ohlášení stavby, veřejnoprávní smlouva, certifikát autorizovaného inspektora, stavební povolení, oznámení o užívání stavby nebo oznámení o změně v užívání stavby k jinému účelu užívání, než je bydlení.

Nebytovým prostorem není příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi můžeme rozumět např. různé neobytné haly, komůrky, spíže, kuchyně, záchody či koupelny. Za vedlejší prostory můžeme považovat třeba sklep, kůlnu.

Smlouva o nájmu nebytových prostor musí mít písemnou formu, dále je nezbytné přesně označit smluvní strany (údaje doložit doklady – občanský průkaz, živnostenský list, výpis z obchodního rejstříku, zřizovací listina, stanovy apod.), předmět nájmu, účel nájmu, výše nájemného, dobu. V případě, že je pronajímatele obec, je nezbytný souhlas rady obce. U pronajímatelů, kteří jsou nezletilé osoby, nebo osoby zbavené způsobilosti k právním úkonům je třeba doložit souhlas soudu s uzavřením nájemní smlouvy.³

³ Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor dostupný na http://business.center.cz/business/pravo/zakony/najem_nebyt/zneni.aspx ke dni 27. 9.2011

3.2 ZÁKONNÉ POVINNOSTI

3.2.1. ODVÁDĚNÉ DANĚ Z PRONÁJMU

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, odlišuje příjmy z pronájmu podle § 9 od příjmů podle § 7 popř. § 10, ve znění pozdějších předpisů. Za příjmy z pronájmu jsou podle § 9 odst. 1 považovány příjmy z pronájmu nemovitosti (jejich částí) nebo byt (jejich částí) a příjmy z pronájmu movitých věcí, kromě příležitostného pronájmu podle § 10 odst. 1 a), ve znění pozdějších předpisů. Výjimku tvoří příležitostný pronájem podle § 10 odst. 1 písm. a), kterým je zejména pronájem nahodilý a na kratší časové období (který se neopakuje).

Za příjmy podle § 9 se považují příjmy z pronájmu nemovitostí, bytů (nebo jejich částí) a příjmy z pronájmu movitých věcí, kromě příležitostného pronájmu. V případě, kdy má pronájem nemovitostí, bytů či nebytových prostor charakter živnosti, nebo jde o pronájem věci, které vlastník (pronajímatel) vložil do obchodního majetku a využívá ji ve svém podnikání a přitom ji také pronajímá, pak příjmy z tohoto pronájmu podléhají zdanění podle § 7, ve znění pozdějších předpisů.

Základem daně (dílčím základem daně) u příjmů z pronájmu jsou příjmy uvedené v § 9 odst. 1, ve znění pozdějších předpisů, snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (§ 9 odst. 3). Pro zjištění základu daně (dílčího) se použijí ustanovení § 23 až 33, ve znění pozdějších předpisů.

Neuplatí-li poplatník výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, může je uplatnit ve výši 20% z příjmů uvedených v § 9 odst. 1. Jestliže poplatník uplatní výdaje procentem, jsou v částkách výdajů zahrnuty veškeré výdaje poplatníka vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů z pronájmu podle § 9 odst. 5, ve znění pozdějších předpisů.

Příjmy z pronájmu podléhají dani z příjmů vždy, ať už je pronajímatelem fyzická či právnická osoba. Za určitých podmínek je pronajímatele povinen platit daň z přidané hodnoty (DPH). Tato daň bývá v praxi často opomíjena, což může mít za následek zpětné doměření daně a uložení sankcí. Jisté vodítko pro to, kdo je povinen platit DPH, je dáno tím, zda je pronajímatel podnikatelem a zda je byt určen k podnikání.

Správná klasifikace příjmů z pronájmu je důležitá z hlediska různého daňového dopadu. Je-li příjem z pronájmu zdaňován v rámci příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7), je základem daně (dílčím) příjem snížený o výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení.

Pokud podle účetnictví výdaje přesahují příjmy, je rozdíl ztrátou. Pokud poplatník neuplatní prokazatelně výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmu, může uplatnit výdaje proletem z příjmu (paušálem) podle § 7 odst. 9, ve znění pozdějších předpisů. Pokud má pronájem charakter živnosti, činí tento paušál 25% a jsou v něm zahrnuty veškeré výdaje poplatníka vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti, kromě pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a pojistného na všeobecné zdravotní pojištění, které může poplatník uplatnit navíc v prokázané výši, pokud je pouze do výše pojistného vypočteného sazbou bez jejího zvýšení z maximálního základu pro toto pojištění.

U příjmů z pronájmu podle § 9, se může poplatník rozhodnout, zda uplatní výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení, nebo zda uplatní výdaje procentem z dosahovaných příjmů. Pokud poplatník uplatní výdaje procentem z příjmů, jsou v tomto paušálu (20%) zahrnuty veškeré výdaje vynaložené v souvislosti s dosahováním příjmů z pronájmu tedy i výdaje vynaložené na pojistné na sociální a zdravotní pojištění a odpisy. Pokud poplatník uplatní výdaje procentem z příjmů, musí tak učinit u všech příjmů z pronájmu nemovitostí i věcí movitých.

Příjmy z příležitostného pronájmu movitých věcí jsou zdaňovány podle § 10, ve znění pozdějších předpisů, a pokud nepřesahují v souhrnu u poplatníka ve zdaňovacím období 10 000 Kč, jsou daně osvobozeny. Základem daně je příjem snížený o výdaje prokazatelně vynaložené na jeho dosažení. To znamená, že u příjmů z příležitostného pronájmu movitých věcí nelze jako výdaje uplatnit odpisy pronajatého majetku a zároveň u těchto příjmů není možné uplatnit výdaje, které převyšují příjmy, tedy kompenzovat dílčí ztrátu se ziskem u jiných druhů příjmů.

Poplatníci, kteří mají příjmy z pronájmu podle § 9 a uplatňují u těchto příjmů skutečné výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení vedou záznamy o příjmech a výdajích průkazným způsobem tak, aby byly spolehlivým podkladem pro daňové účely. Dále vedou evidenci hmotného a nehmotného majetku, který lze odepisovat,

evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku, pokud ji vytvářejí, evidenci o pohledávkách a závazcích ve zdaňovacím období, ve kterém dochází k ukončení pronájmu a mzdovou listinu. V případě, že se tyto poplatníci rozhodnou účtovat v soustavě jednoduchého nebo podvojného účetnictví (když k tomu nejsou podle účetních předpisů povinni) pak postupují podle těchto předpisů po celé zdaňovací období, přitom se nemovitý a movitý majetek (o kterém účtují) nepovažuje za obchodní majetek ve smyslu daně z příjmu fyzických osob.⁴

3.3 NÁJEMNÍ SMLOUVA

3.3.1 OBEČNÁ USTANOVENÍ

Nájemní smlouvu vymezuje § 663 a následující, zákona č. 40/1962 Sb., občanského zákoníku. Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (či ve sjednané době) užíval a bral z ní užítky. Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání. Pokud nebyl způsob užívání určen, pak ve stavu obvyklém a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.

Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanovených ve smlouvě (není-li ve smlouvě určeno jinak, přiměřeně povaze a určení věci). Nájemce je povinen umožnit pronajímateli zkontrolování věci, zda jí nájemce užívá v souladu se smlouvou. Nájemce je povinen užívat věc pouze v případě, že tak bylo smluveno, nebo že neužíváním by byla věc znehodnocena více než jejím užíváním. Pokud nestanoví smlouva jinak, může nájemce dát pronajatou věc do podnájmu. Jestliže dá nájemce věc do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, má právo pronajímatel odstoupit od smlouvy.

Změny na věci je nájemce oprávněn provádět pouze se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů spojených se změnami na věci může nájemce požadovat od pronajímatele pouze, pokud se tomu pronajímatel zavázal ve smlouvě. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Pokud nájemce provedl změny na

⁴ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů dostupný na

<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast3.aspx> ke dni 1. 10. 2011

pronajaté věci bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen po skončení nájmu uvést věc do původního stavu na svoje náklady.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke kterým je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil. Povinnost pojistit věc může stanovit smlouva.⁵

3.3.2 NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMEM

Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Na zajištění nájemného má pronajímatel nemovitosti zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Zástavní právo zanikne, pokud jsou věci odstaveny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem. Pokud se nájemce stěhuje nebo jsou odstraňovány věci, když nájemné není zapláceno, může pronajímatel věci zadržet na vlastní nebezpečí, avšak musí do osmi dnů věci vydat.

Pokud nájemce nemohl pronajatou věc užívat dohodnutým způsobem pro vadu věci, kterou nezpůsobil, nebo nebyl-li způsob užívání dohodnut přiměřeně věci, není povinen platit nájemné. Může-li nájemce užívat pronajatou věc omezeně či nedohodnutým způsobem, má nárok na slevu z nájemného. Pronajímatel si však musí započíst náklad, který ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že nájemce věc užíval jen omezeně. Právo na prominutí nebo poskytnutí slevy z nájemného musí být uplatněno bez odkladu. Toto právo zaniká do šesti měsíců, kdy došlo ke skutečným.⁶

⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku dostupný na <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/cast8h7.aspx> ke dni 2.10.2011

⁶ Tamtéž

3.3.3 ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Pokud není doba nájmu stanovena, považuje se smlouva jako smlouva o nájmu uzavřená na dobu neurčitou.

Pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem. Pronajímatel uloží peněžní prostředky na svůj zvláštní účet (společný pro všechny nájemce při větším počtu) u peněžního ústavu. Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci (či jeho právnímu zástupci) složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to do jednoho měsíce. Na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu § 676 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.⁷

3.3.4 PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

Práva a povinnosti z nájmu bytu se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádného užívání a zajistit plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. V nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností. Pokud není v nájemné smlouvě jinak, drobné úpravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojená s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobné úpravy

⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku dostupný na <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcankzak/cast8h7.aspx> ke dni 2.10.2011

upravuje zvláštní předpis. Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují předpisy družstva.

Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu. Nájemce je povinen písemně obeznámit pronajímateli celkový počet osob, které žijí s nájemcem, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Písemné obeznámení musí obsahovat jména, příjmení, data narození a statní příslušnosti osob. Pokud nájemce neobeznámí pronajímatele o změně počtu osob ani do jednoho měsíce, jedná se o hrubé porušení povinností. Pokud pronajímatel nesplní povinnost odstranit závady k řádnému užívání bytu, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele odstranit závady v nezbytné míře a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo zaniká, nebylo-li využito do šesti měsíců.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných úprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu. Po předchozí písemné výzvě je nájemce povinen umožnit pronajímateli (či jím pověřené osobě), aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, studené a teplé vody a také odpočet naměřených hodnot. Dále je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele (ani na svůj náklad). V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci, aby provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné změny pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, které nesplněním této povinnosti vzniká.⁸

⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku dostupný na <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcankzak/cast8h7.aspx> ke dni 2.10.2011

3.3.5 SKONČENÍ A ZÁNİK NÁJMU

SKONČENÍ

Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodnou se smluvní strany jinak. Pokud nájemce užívá věci i po skončení nájmu a pronajímatel podá na návrh na vydání věci nebo vyklizení nemovitosti u soudu (do 30 dnů), nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Zrušit nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze zrušit pouze výpovědí, pokud nejde k dohodě pronajímatele s nájemcem. Pokud není stanoveno jinak, tak ustanovení o výpovědní době, vyklizení a odevzdání platí pouze tehdy, je-li to stanoveno ve smlouvě nebo zvláštními předpisy. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvnímu závazku. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy kdykoliv, užívá-li nájemce i přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda.

Zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká. Pokud dojde k změně vlastnictví k nemovité věci, může z tohoto důvodu vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, a to i tehdy, byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou. Výpověď však musí podat v nejbližším výpovědním období, pokud je stanoveno zákonem nebo dohodou. Při změně vlastnictví k movité věci může smlouvu vypovědět i nabyvatel.⁹

ZÁNİK NÁJMU

Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí končit ke konci kalendářního měsíce. Lhůta se odpočítává od prvního dne dalšího měsíce, než byla lhůta doručena druhému účastníkovi. V případě nájmu bytu na dobu určitou, končí uplynutím této doby. Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal bez vážného

⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku dostupný na <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcankzak/cast8h7.aspx> ke dni 2.10.2011

důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. Pokud nájemce bytu (jehož nájem byl sjednaný na dobu výkonu práce pro pronajímatele) přestane vykonávat tyto práce z vážného důvodu, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou (začínající prvního dne následujícího měsíce po měsíci, kdy nájemce přestal práce pronajímatele vykonávat).

Pronajímatele může vypovědět nájem z důvodů uvedených v zákoně nebo může pronajímatele vypovědět nájem bez svolení soudu z těchto důvodů:

- a) hrubé porušování dobrých mravů v domě i přes písemnou výstrahu
- b) hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu (zejména nezaplacením nájemného)
- c) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů
- d) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V této písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta a poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Jestliže nájemce podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, je povinnost pronajímatele zajistit odpovídající bytovou náhradu. V tomto případě je nájemce povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění náhradního bytu. Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá žalobu (do 60 dnů ode dne doručení výpovědi) na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.¹⁰

¹⁰ FIALA, J., SELUCKÁ, M., *Nebytové prostory-vlastnictví, nájem, podnájem*

3.4 REGULOVANÉ NÁJEMNÉ

Regulace nájemného je politicky motivovaná činnost. Politika regulace nájemného je jedním z největších omylů hospodářských politik 20. Století a to ve velké většině vyspělých zemí, kdy byla od doby první světové války opakovaně zaváděna a rušena. Bez ohledu na vyspělost země, ve které byla uplatňována, tato politika selhávala. Výsledky politiky regulace nájemného byly vždy a všude velmi podobné. V důsledku regulace nájemného dochází k:

- Snížení investic do výstavby nájemních bytů;
- Vytváření privilegované skupiny déle usazených nájemníků zejména ze střední vrstvy;
- Zhoršení správy bytového fondu;
- Poškození znevýhodněných domácností na bytovém trhu (mladé rodiny);
- Vytvoření černého trhu s nájemním bydlením;
- Vzniku a rozbujení korupce u bytových fondů, které vlastní města nebo státy;
- Zvýšení cen na trhu vlastnického bydlení

Negativní efekty politiky regulace nájemného jsou tak jednoznačné a nevyhnutelné, že její odmítnutí ze strany ekonomů patří mezi jednu z mála oblastí, kde se bez výhrad shodnou ekonomové různého politického přesvědčení. Česká republika nedokázala po roku 1989 politiku regulovaného nájemného opustit. A to přes opakovaná stanoviska Ústavního soudu o její neústavnosti, podpořená i rozhodnutími Evropského soudu. Díky tomu stojí Česká republika před hrozbou, že bude muset majitelům nájemních domů vyplácet několik desítek až stovek miliard korun odškodného (existující odhady výše škod majitelům domů dosahují částky 13 miliard Kč ročně).

Díky tomuto odhadu lze na základě ekonomické kalkulace dojít k závěru, že nákladové nájemné v případě standardního bytu mimo centrální oblasti větších měst činí zhruba 112Kč/m². Pro byt 3+1 o velikosti 90m² to znamená 10 080Kč/měsíc, pro byt 2+1 o velikosti 65m² činí nákladové nájemné 7280Kč/měsíc a pro byt 1+1 velký 40m² pak 4480Kč/měsíc.

Řešením této situace je co nejrychlejší deregulace na trhu s bydlením, kde dodnes existují cenové regulace. Nejpozději od 1. 1. 2013 (skončení platnosti stávajícího Zákona

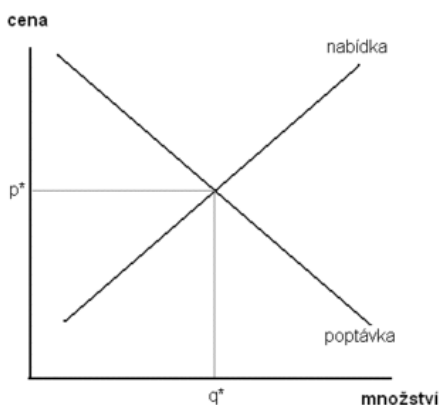
č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného) by měly být odstraněny veškeré cenové regulace na trhu s nájemním bydlením. Spolu s tím by měly být vyrovnány vztahy mezi nájemníky a majiteli nájemních domů. Měla by být odstraněna neodpovídající a vlastníky nájemních domů (bytů) poškozující ochrana nájemníků. Současná v našem právním řádu existuje ještě podobě z doby socialistického hospodářského plánování. Jedním z velmi důležitých ustanovení, které je třeba přepracovat, je přechod nájmu bytu, jehož existence a šíře ovlivňovala deregulaci na českém trhu a nájemním bydlením.

Sociální ochrana nájemníků by se měl soustředit zejména na poskytování cílených, dočasných a motivačních dávek ve formě přímých plateb nájemníkům. Pokud tyto dávky budou konstruovány jako příspěvek na standardní bydlení pro případ, že výše nájemného překročí 20-25% disponibilního příjmu domácnosti, pak celkové náklady na tyto dávky budou pohybovat od 4 do 10 miliard Kč ročně. Prostředky na jejich vyplácení lze získat zrušením stávajícího nefunkčního příspěvku na bydlení a zejména odstranění neefektivních dotací na výstavbu sociálních bytů či na podporu tzv. stavebního spoření. Celkový efekt pro státní rozpočet bude pozitivní. Deregulace v oblasti nájemného bydlení může pomoci rozhýbat a oživit celý segment tohoto bydlení.¹¹

Regulované nájemné mělo za úkol snížit dopad vysokých cen bydlení. Ve skutečnosti tomu bylo naopak. Lidé, kteří nemají možnost bydlet v bytě s regulovaným nájmem, si připlatí. Přirovnáme-li nájemní bydlení ke zboží, můžeme tvorbu cenu ukázat na principu trhu s nabídkou a poptávkou (graf č. 1).

¹¹ ZAJÍČEK M. a kol., *Regulace nájemného – politicky motivovaná nespravedlnost*

Graf č. 1 – Volný trh s rovnovážnou cenou bytů



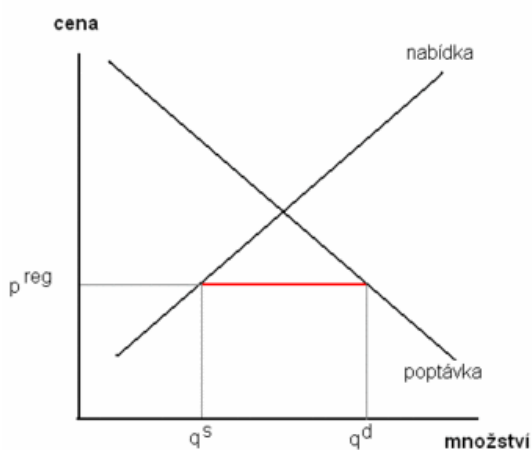
p^* rovnovážná cena
 q^* rovnovážné množství

zdroj : <http://www.hypindex.cz>

Na tomto trhu volném se cena stanoví střetnutím nabídky a poptávky a vytvoří se optimální cena a množství. Díky klesajícímu charakteru poptávky chtějí kupující koupit co nejvíce při co nejnižší ceně.

Pokud by stát stanovil maximální nájemné nižší (než utvořené na volném trhu), udělala by se propast (graf č. 2) mezi poptávaným a nabízeným množstvím bydlení.

Graf č. 2 – Regulovaný trh s možnou propastí



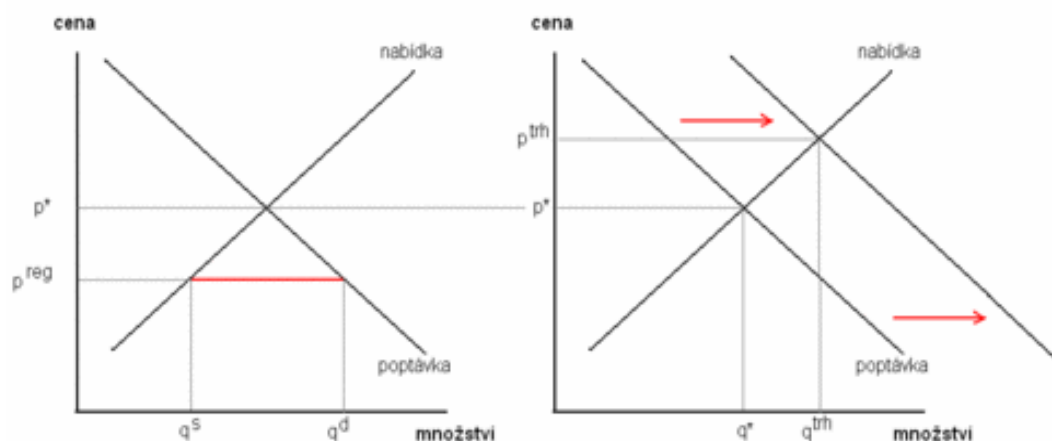
p^{reg} cena při cenové regulaci
 q^s množství, které jsou ochotni
 nabízející prodat
 q^d poptávané množství

zdroj: <http://www.hypindex.cz>

Poptávané množství na regulovaném trhu je větší než nabízené, tedy lidé by chtěli kupovat víc, než mají k dispozici. Je-li regulovaná cena nižší než tržní, pronajímatelé přicházejí o část svých zisků a tudíž nepronajímají tolik své byty.

Regulované nájemné má vliv na tržní nájemné. Rozdělíme trhy na regulovaný a neregulovaný (graf č. 3 a 4). Poptávající na regulovaném trhu, kteří nejsou uspokojeni s nabídkou, se přesouvají na neregulovaný trh, kde zvýší poptávku a cenu. Kdyby se regulované nájemné zrušilo, část poptávky z neregulovaného trhu přesunula na trh regulovaný, čímž by se vyrovnala cena s tržní.

Graf č. 3 a 4 – Vliv regulace ceny na tržní nájemné



zdroj: <http://www.hypoindex.cz>

p^{trh} rovnovážná cena na neregulovaném trhu v případě existence regulovaného trhu

q^{trh} rovnovážné množství na neregulovaném trhu v případě existence regulovaného trhu

4. PRAKTICKÁ ČÁST

4.1 CHARAKTERISTIKA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Hlavní město naší republiky je Praha. Jelikož je centrem státu, je zřejmé, že se zde odehrává hlavní politické dění, řeší se zde nejdůležitější mezinárodní vztahy, otázky vzdělávání, sportu, kultury atd. Naše hlavní město by se dalo považovat za jakýsi střed Evropy, jelikož je přibližně stejně daleko od tří moří (Baltského, Severního, Jaderského).

Praha je největším městem České republiky s rozlohou 496 km², to ovšem představuje přibližně 0,6% z rozlohy celé České republiky. Se svými 1 249 026 obyvateli ovšem představuje skoro 12% obyvatel státu. Touto hodnotou vysoce dominuje ve struktuře osídlení České republiky.¹²

Praha má jedno z největších historických center v Evropě, dalo by se říci, že i ve světě. Právě kvůli historickému centru je Praha zapsaná na seznamu kulturního dědictví UNESCO, a to od roku 1992.

Jelikož je Praha hlavním městem, má zásadní postavení v rámci republiky z ekonomického hlediska. Poloha Prahy představuje velké lákadlo pro řadu investorů, pro které představuje centrum pro střední a východní trhy. Právě proto je v Praze mimo orgánů státní správy také celá řada zahraničních firem a finančních institucí. Tyto firmy a instituce mají velký vliv na ekonomiku Prahy, jejíž ekonomický výkon vytváří stabilní čtvrtinu státního hrubého domácího produktu.

Některá nej- Prahy :

- a) nejvýše položený bod : 399 m n. m. ležící na Zličíně
- b) nejnižší položený bod : 177 m n. m. ležící na Suchdole
- c) měst. část s největším počtem obyvatel : Praha 4, 129 475 obyvatel
- d) měst. část s nejmenším počtem obyvatel : Praha - Nedvězí, 261 obyvatel
- e) měst. část s nejvyšším průměrným věkem : Praha 4, 44,7 let
- f) měst. část s nejmenším průměrným věkem : Praha - Kolovraty, 35,4 let

¹² Český statistický úřad dostupný na <http://www.czso.cz> ke dni 19. 1. 2012

4.1.1 VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Z hlediska státní správy je Praha rozdělena od roku 2001 do 22 správních obvodů a následně do 57 městských částí (obr. 1), jejichž správní kompetence jsou stanoveny Statutem hl. m. Prahy a spolu s Magistrátem hlavního města zajišťují jak samosprávně, tak zákony určené funkce státní správy. V těchto obvodech jsou městské části s charakterem centra, průmyslu, zástavbou panelového typu i příměstského typu. Velké množství z nich vzniklo právě postupným připojováním okolních obcí. Největší rozdíly mezi obvody jsou v počtu obyvatel. Zatímco 4 (v roce 2007 to byly pouze 3 – bez Prahy 6) městské části počtem obyvatel překračují 100 tisíc, 12 nedosahuje ani 2 tisíc obyvatel a 3 části nemají ani 500 obyvatel. Zde je přehled těchto částí na mapě:

Obrázek č. 1 Katastrální území hl. m. Prahy

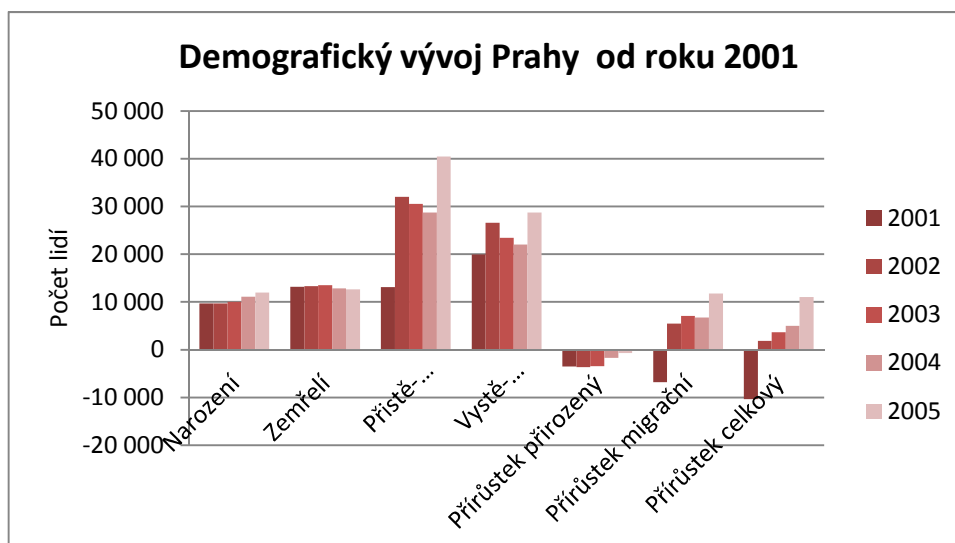


zdroj: Český statistický úřad

4.1.2 DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE

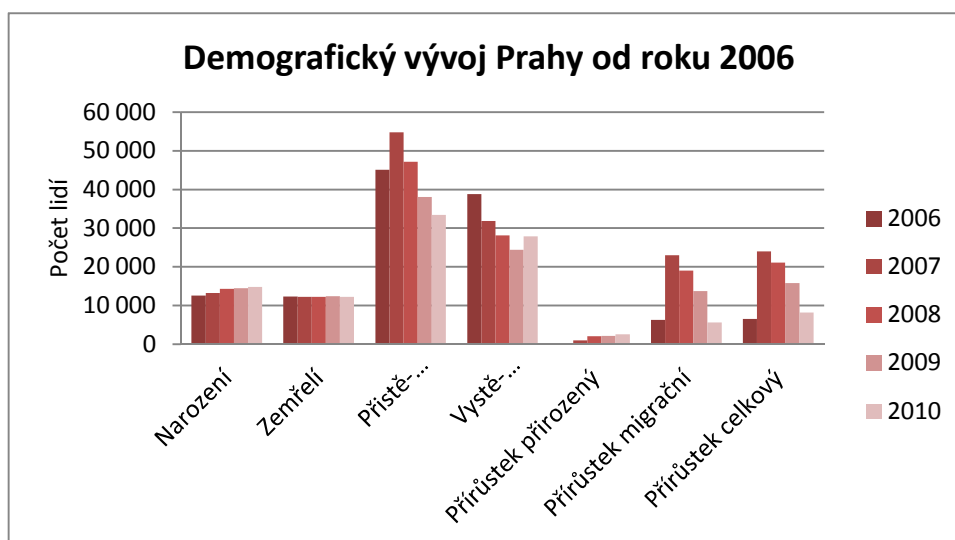
Demografický vývoj je zachycen v následujících grafech, ve kterých jsou naznačeni narození, zemřelí, přistěhovaní, vystěhovaní, přírůstek přirozený (narozené děti), přírůstek migrační a celkový přírůstek v Praze. Tento vývoj je zachycen od roku 2001 do 2005 (graf č. 5) a od 2006 do 2010 (graf č. 6) s daty čerpanými z Českého statistického úřadu.

Graf č. 5 Demografický vývoj Prahy 2001-2005



Autor : Jiří Bartoš

Graf č. 6 Demografický vývoj Prahy 2006-2010



Autor : Jiří Bartoš

4.2 BYTOVÝ FOND

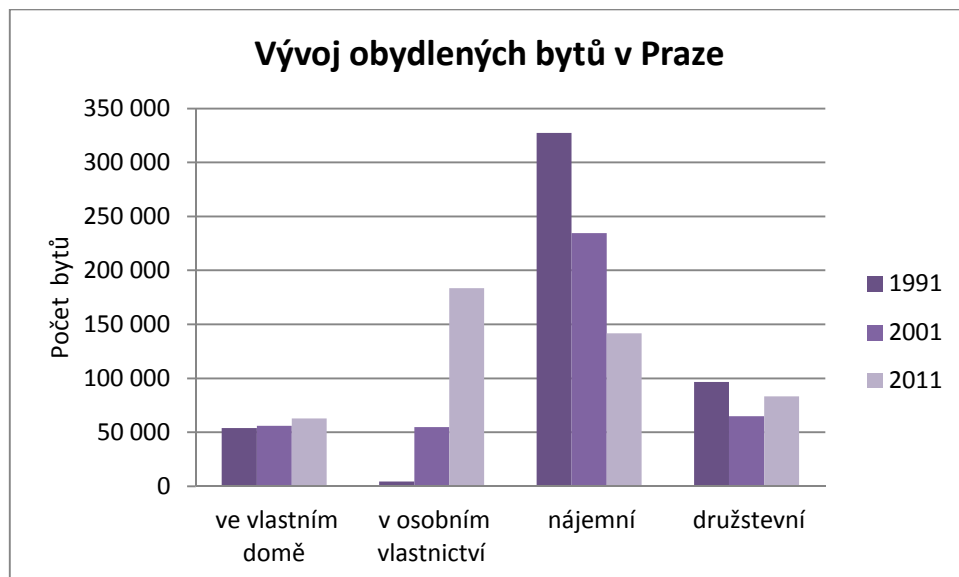
Pro zajímavost bych rád uvedl vývoj bytového fondu v Praze za posledních 21 let a počty bytů dle právního užívání. V následující tabulce a grafu je vidět, že dochází k velkému nárůstu bytů v osobním vlastnictví a obrovskému poklesu nájemních bytů. Lidé chtějí mít své vlastní byty, nikoliv být v podnájmu a tudíž byty kupují do vlastnictví.

Tabulka č. 1 Vývoj obydlých bytů dle právního důvodu užívání v Praze

| | 1991 | 2001 | 2011 | celkem |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|
| ve vlastním domě | 53732 | 55893 | 62906 | 172531 |
| v osobním vlastnictví | 4236 | 54796 | 183440 | 242472 |
| nájemní | 327360 | 234599 | 141783 | 703742 |
| družstevní | 96574 | 64737 | 83243 | 244554 |
| celkem | 481902 | 410025 | 471372 | |

Zdroj: Český statistický úřad

Graf č. 7 Vývoj obydlých bytů dle právního důvodu užívání v Praze

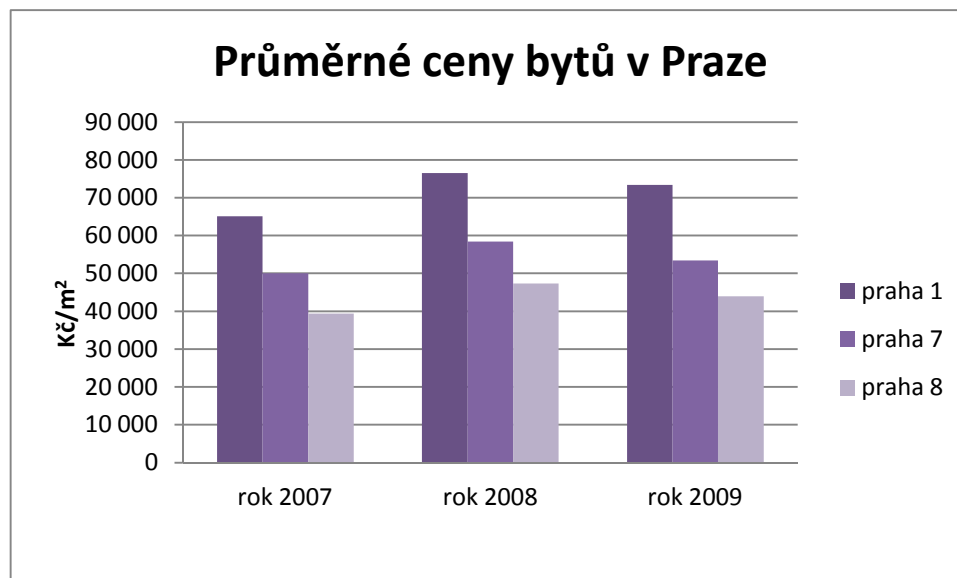


Autor : Jiří Bartoš

4.3 POROVNÁVNÍ CEN BYTŮ NA OKRAJI A V CENTRU PRAHY

Dále bych uvedl vliv lokality na průměrnou cenu bytů v Praze. Můžeme zde vidět nárůst ceny směrem ke středu Prahy. Můžeme předpokládat, že ceny nájmu budou mít stejný charakter, ale lokalita zde bude hrát nejspíše větší roli.

Graf č. 8 Zobrazení cen nájemného od centra po okraj Prahy



Autor : Jiří Bartoš

Zobrazení průměrných cen za m² v lokalitách Praha 1, Praha 7 a Praha 8, tedy samém centru Prahy, blíže k okraji a na samém okraji Prahy. Z tohoto grafu je naprosto zřejmé, že ceny v centru bývají výrazně vyšší než na okraji městských center.

4.4 VÝVOJ NÁJEMNÉHO V PRAZE V POSLEDNÍCH 3 LETECH

4.4.1 ROK 2010

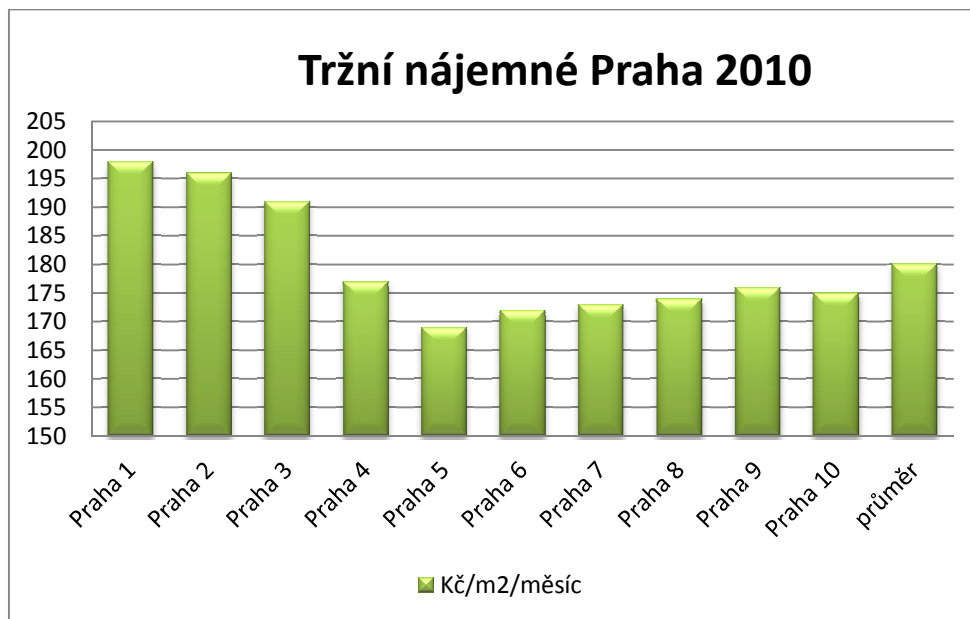
V následujících tabulkách a grafech jsou zobrazeny průměrné tržní ceny nájemného za roky 2010, 2011 a 2012 pro jednotlivé lokality Prahy přepočtená na Kč/m²/měsíc a následně na Kč/byt/měsíc, přičemž se jedná o standardní bytovou jednotku – byt o rozloze 68m², 1. bytové kategorie s opotřebením 40%. Částka za celý byt nezahrnuje další poplatky, jako jsou výdaje za plyn, vodu, elektřinu atd.

Tabulka č. 2 Zobrazení tržního nájemného v roce 2010 v lokalitách Praha 1-10

| lokality | Kč/m²/měsíc | Kč/byt/měsíc |
|-----------------|-------------------------------|---------------------|
| Praha 1 | 198 | 13464 |
| Praha 2 | 196 | 13328 |
| Praha 3 | 191 | 12988 |
| Praha 4 | 177 | 12036 |
| Praha 5 | 169 | 11492 |
| Praha 6 | 172 | 11696 |
| Praha 7 | 173 | 11764 |
| Praha 8 | 174 | 11832 |
| Praha 9 | 176 | 11968 |
| Praha 10 | 175 | 11900 |
| průměr | 180,1 | 12246,8 |

Zdroj: Realitní portál

Graf č. 9 Tržní nájemné za rok 2010 v jednotlivých lokalitách Prahy v Kč/m²



Autor : Jiří Bartoš

I na tomto grafu a tabulce můžeme vidět, že části Prahy, které jsou nejdál od středu (Praha 1, 2 a 3), jsou nejdražší, co se průměrných nájmů týče. Můžeme tedy říci, že ceny bytů a výše nájmů mají stejný charakter v případě polohy v Praze vzhledem k centru. Ceny nájmů v částech odlehlejších od středu jsou až o 15% nižší než v centru.

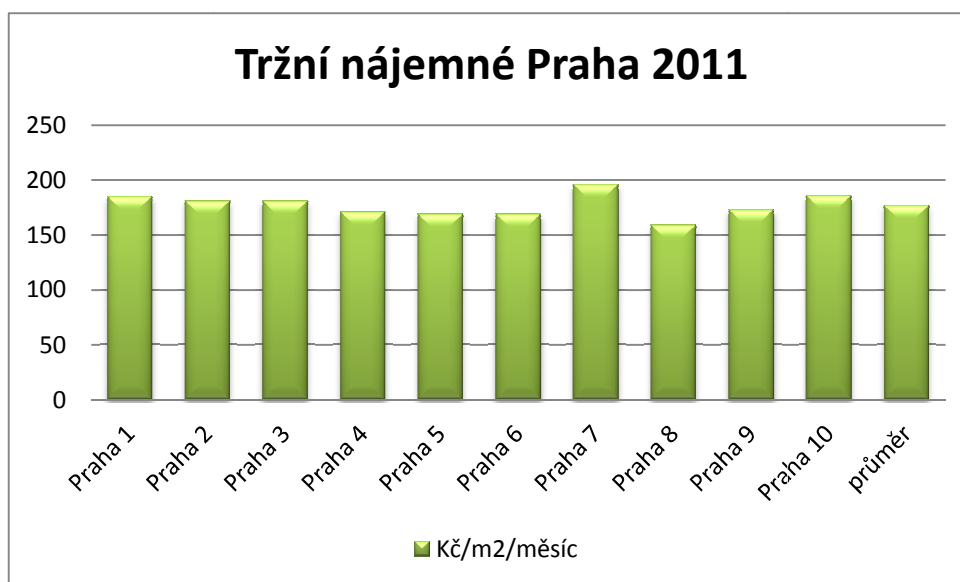
4.4.2 ROK 2011

Tabulka č. 3 Zobrazení tržního nájemného v roce 2011 v lokalitách Praha 1-10

| lokalita | Kč/m ² /měsíc | Kč/byt/měsíc |
|-----------------|--------------------------|--------------|
| Praha 1 | 185 | 12580 |
| Praha 2 | 181 | 12308 |
| Praha 3 | 181 | 12308 |
| Praha 4 | 171 | 11628 |
| Praha 5 | 169 | 11492 |
| Praha 6 | 169 | 11492 |
| Praha 7 | 196 | 13328 |
| Praha 8 | 159 | 10812 |
| Praha 9 | 173 | 11764 |
| Praha 10 | 186 | 12648 |
| průměr | 177 | 12036 |

Zdroj: Realitní portál

Graf č. 10 Tržní nájemné za rok 2011 v jednotlivých lokalitách Prahy v Kč/m²



Autor : Jiří Bartoš

Zde už výraznější rozdíl mezi centrem a okrajovými částmi není. Ceny nájmu bytů se v tomto roce velice vyrovnaly.

4.4.3 ROK 2012

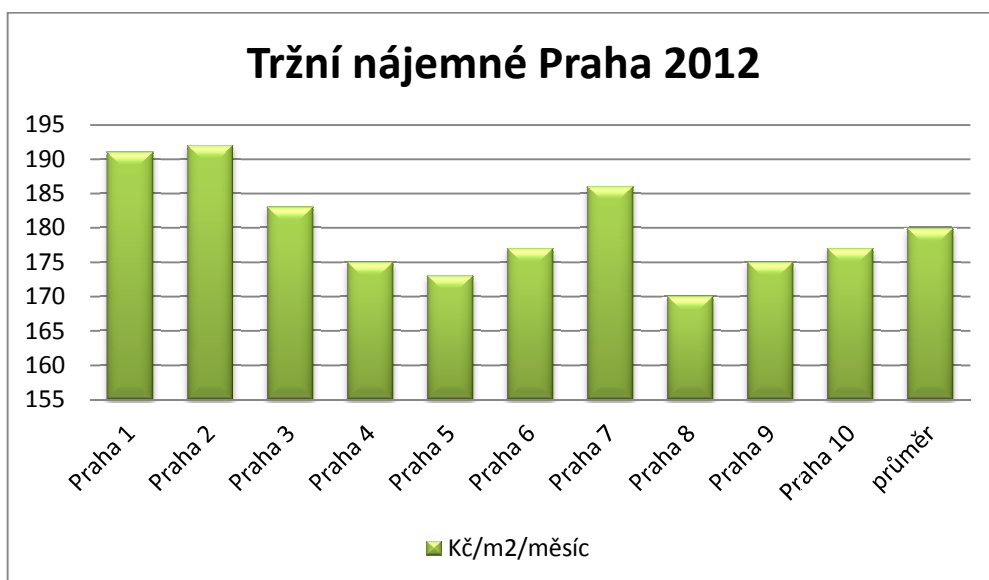
4.4.3.1 PRAHA

Tabulka č. 4 Zobrazení tržního nájemného v roce 2012 v lokalitách Praha 1-10

| lokalita | Kč/m ² /měsíc | Kč/byt/měsíc |
|-----------------|--------------------------|--------------|
| Praha 1 | 191 | 12988 |
| Praha 2 | 192 | 13056 |
| Praha 3 | 183 | 12444 |
| Praha 4 | 175 | 11900 |
| Praha 5 | 173 | 11764 |
| Praha 6 | 177 | 12036 |
| Praha 7 | 186 | 12648 |
| Praha 8 | 170 | 11560 |
| Praha 9 | 175 | 11900 |
| Praha 10 | 177 | 12036 |
| průměr | 179,9 | 12233,2 |

Zdroj: Realitní portál

Graf č. 11 Tržní nájemné za rok 2012 v jednotlivých lokalitách Prahy v Kč/m²



Autor : Jiří Bartoš

Z této tabulky a tohoto grafu už můžeme opět vidět, jak se změnilly ceny nájmu oproti minulému roku. Nastal znovu výraznější rozdíl mezi cenami nájmu ve středu a na okraji Prahy. Je ovšem možné, že se to dále změní, jelikož máme zatím únor roku 2012 a data jsou uvedena pouze za leden.

4.4.3.2 STŘEDOČESKÝ KRAJ

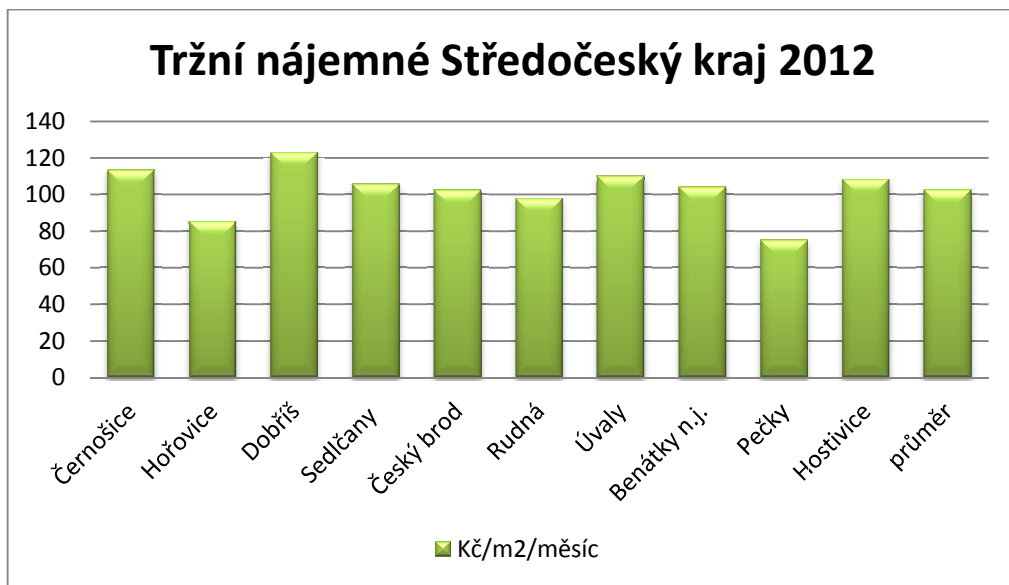
Také zde se jedná o tržní ceny přepočtené na Kč/m²/měsíc a následně na Kč/byt/měsíc, přičemž se jedná o standardní bytovou jednotku – byt o rozloze 68m², I. bytové kategorie s opotřebením 40%. Částka za celý byt nezahrnuje další poplatky, jako jsou výdaje za plyn, vodu, elektřinu atd.

Tabulka č. 5 Zobrazení tržního nájemného v roce 2012 v jednotlivých lokalitách Středočeského kraje

| lokalita | Kč/m²/měsíc | Kč/byt/měsíc |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Černošice | 113,45 | 7714,6 |
| Hořovice | 85,25 | 5797 |
| Dobříš | 123 | 8364 |
| Sedlčany | 105,75 | 7191 |
| Český brod | 102,35 | 6959,8 |
| Rudná | 97,9 | 6657,2 |
| Úvaly | 110,1 | 7486,8 |
| Benátky nad Jizerou | 104,2 | 7085,6 |
| Pečky | 75,1 | 5106,8 |
| Hostivice | 108,4 | 7371,2 |
| průměr | 102,55 | 6973,4 |

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Graf č. 12 Zobrazení tržního nájemného v roce 2012 v jednotlivých lokalitách Středočeského kraje



Autor : Jiří Bartoš

4.4.4 SROVNÁNÍ OBOU KRAJŮ

Pro srovnání obou krajů je použit pouze průměr kraje z prvního kalendářního měsíce, tedy ledna. Nejedná se o porovnání jednotlivých lokalit, ale pouze o průměr z krajů.

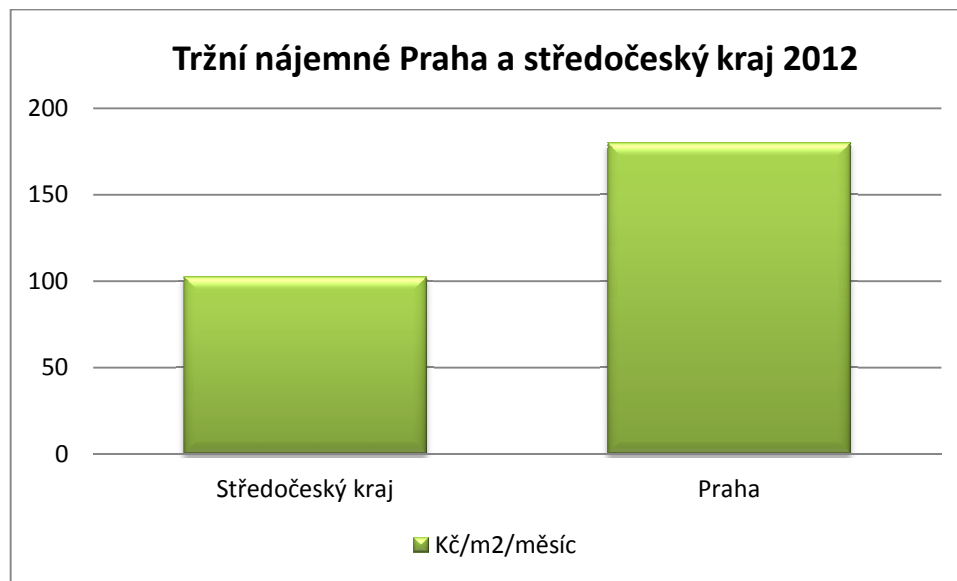
Tabulka č. 6 Porovnání průměrné výše nájmů v lednu 2012

| lokality | Kč/m2/měsíc |
|------------------|-------------|
| Středočeský kraj | 102,55 |
| Praha | 179,9 |

Zdroj: Realitní portál, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Můžeme vidět, že ceny v Praze tvoří až 175,4 % ceny ve Středočeském kraji, což je nesrovnatelný rozdíl.

Graf č. 13 Porovnání průměrné výše nájmu v lednu 2012



Autor : Jiří Bartoš

5. ZÁVĚR

V teoretické části se práce snaží charakterizovat základní pojmy týkající se této problematiky, dále vysvětlit odvádění daní z pronájmu a poukázat na všechny náležitosti, které musí obsahovat nájemní smlouva. Nezbytnou součástí práce je poukázat na ovlivňování regulovanou cenou nájemného tržní cenu nájemného.

V praktické části práce charakterizuje hlavní město Praha, jeho vývoj počtu obyvatel a následnou obměnu za posledních 10 let. Mezi roky 2001 a 2007 (nejvyšší přírůstek 23 971) docházelo k postupnému přírůstku počtu obyvatel a mezi roky 2007 a 2010 (v tomto roce byl celkový přírůstek 8 132) docházelo k následnému klesání počtu obyvatel. Součástí charakteristiky Prahy je rozdělení do správních celků, aby bylo zřetelné, kterých lokalit se vývoj nájemného týká. Další součástí praktické části je vývoj bytového fondu, který je zachycen od roku 1991 po desetiletích z hlediska počtu bytů dle právního hlediska užívání. Dále je v práci uvedené porovnání cen bytů vzhledem k centralizaci v Praze. Na grafu, ve kterém jsou zobrazeny ceny bytu vzhledem k centralizaci, je naprosto

zřetelně vidět vliv lokality na cenu bytu. Můžeme předpokládat, že ceny nájmu budou mít alespoň podobný charakter.

Vývoj nájemného je mezi lety 2010 a 2012 zobrazen vždy příslušnou tabulkou a jejím grafem pro daný rok. Jsou zde zobrazeny průměrné tržní ceny nájemného přepočtené na Kč/m²/měsíc a následně na Kč/byt/měsíc, přičemž bytem je myšlená standardní jednotka – 68 m², 1. Bytová kategorie, opotřebení 40%. Na grafu, který zachycuje Prahu v roce 2010, je opět vidět vliv lokality na cenu, jelikož tržní ceny nájmu bytů v centru Prahy tvoří 115% z ceny nájmu bytů z odlehlejších částí. V roce 2011 došlo k částečnému vyrovnání cen vzhledem k centralizaci. V prvním měsíci roku 2012 došlo opět k výraznějším rozdílům mezi tržními cenami nájmu v centru a na okraji jako v roce 2010. Můžeme jen hádat, zda vývoj v tomto roce bude mít stejné tendence jako tento měsíc. Ve Středočeském kraji bylo náhodně vybráno 10 měst, ze kterých byl udělán průměr, který je následně porovnán s průměrem v Praze. Na základě těchto hodnot se zjistilo, že průměrné tržní ceny nájemného v Praze, za první měsíc roku 2012, představují až 175% z ceny průměrného nájemného ve Středočeském kraji.

6. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

FIALA J., SELUCKÁ M., *Nebytové prostory – vlastnictví, nájem, podnájem*. 1.vyd. Praha: Computer press.2007.192 s. ISBN 978-80-25116-10-4

KŘEČEK S., ŠKALOUD M. kol., *Deregulace nájemného v ČR*. Vysoká škola ekonomická v Praze: Oeconomica.2005.42 s. ISBN 80-245-0847-8

BRYCHTA I., *Nájem a podnájem v otázkách a odpovědích*. 1.vyd. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2004. 100 s. ISBN 80-7357-031-9

ZAJÍČEK M. a kol., *Regulace nájemného – politicky motivovaná nespravedlnost*. Praha: Oeconomica. 2009. 116 s. ISBN 978-80-245-1536-6

Úplné znění – cenové předpisy, nájemné z bytu. Ostrava: Sagit. 2010. 80 s. ISBN 978-80-7208-810-2

Internetové zdroje:

Český statistický úřad dostupný na www.czso.cz

Zákon č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku dostupný na www.business.center.cz

Realitní centrum Bohemia s.r.o. dostupné na <http://www.rcb.cz/>

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor dostupný na www.business.center.cz

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů dostupný na www.business.center.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj dostupné na <http://www.mmr.cz/>

Slovník pojmů dostupný na www.business.center.cz

Realitní portál dostupný na <http://www.realitniportal.cz>

7. PŘÍLOHY

Graf č. 1 – Volný trh s rovnovážnou cenou bytů

Graf č. 2 – Regulovaný trh s možnou propastí

Graf č. 3 a 4 – Vliv regulace ceny na tržní nájemné

Graf č. 5 - Demografický vývoj Prahy 2001-2005

Graf č. 6 - Demografický vývoj Prahy 2006-2010

Graf č. 7 - Vývoj obydlených bytů dle právního důvodu užívání v Praze

Graf č. 8 - Zobrazení cen nájemného od centra po okraj Prahy

Graf č. 9 - Tržní nájemné za rok 2010 v jednotlivých lokalitách Prahy v Kč/m²

Graf č. 10 - Tržní nájemné za rok 2011 v jednotlivých lokalitách Prahy v Kč/m²

Graf č. 11 - Tržní nájemné za rok 2012 v jednotlivých lokalitách Prahy v Kč/m²

Graf č. 12 - Zobrazení tržního nájemného v roce 2012 v jednotlivých lokalitách Středočeského kraje

Graf č. 13 - Porovnání průměrné výše nájmu v lednu 2012

Tabulka č. 1 - Vývoj obydlených bytů dle právního důvodu užívání v Praze

Tabulka č. 2 - Zobrazení tržního nájemného v roce 2010 v lokalitách Praha 1-10 m²

Tabulka č. 3 - Zobrazení tržního nájemného v roce 2011 v lokalitách Praha 1-10

Tabulka č. 4 - Zobrazení tržního nájemného v roce 2012 v lokalitách Praha 1-10

Tabulka č. 5 - Zobrazení tržního nájemného v roce 2012 v jednotlivých lokalitách Středočeského kraje

Tabulka č. 6 - Porovnání průměrné výše nájmu v lednu 2012

Obrázek č. 1 - Katastrální území hl. m. Prahy