



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**NÁJEMNÉ BYTŮ V JIHLAVĚ A FAKTORY, KTERÉ JE
OVLIVŇUJÍ V LETECH 2017 A 2018**

RENT RATES FOR FLATS IN JIHLAVA AND THE INFLUENCING FACTORS IN 2017 AND 2018

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Kristýna Hlaváčková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Kristýna Hlaváčková**
Studijní program: **Soudní inženýrství**
Studijní obor: **Realitní inženýrství**
Vedoucí práce: **Ing. Monika Doležalová**
Akademický rok: **2017/18**
Ústav/odbor: **Ústav soudního inženýrství**

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:

Nájemné bytů v Jihlavě a faktory, které je ovlivňují v letech 2017 a 2018

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu v konkrétní obci, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce by měla dvě části, textovou a grafickou. V grafické části by byly vyznačeny oblasti se stejnou výši nájemného (tj. tři ceny v jedné oblasti: pro byt 1+1, 2+1 a 3+1).

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách obce. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle vybavení a velikosti bytu.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18.

V Brně, dne 20. 10. 2017



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zaměřuje na analýzu a porovnání nájemného bytů v Jihlavě a faktorů, které mají vliv na výši nájemného.

Práce obsahuje textovou i grafickou část. Pro analýzu byly použity dispozice 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk a 3+1. Zhodnocení těchto dispozic uvedené v přehledných tabulkách a grafech. Výsledkem práce je zhodnocení faktorů, které mají vliv na cenu nájemného bytů.

Abstract

This diploma thesis is focused on the analysis and comparison of rental flats in Jihlava and factors that influence the amount of rent.

The work contains text and graphics part. For the analysis were used dispositions 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk a 3+1. The assessment of these dispositions is given in the tables and graphs. The result of the thesis is the evaluation of the factors which influence the price of rental flats.

Klíčová slova

Nájemné, byt, lokalita, dispozice, bytová jednotka, faktory ovlivňující výši nájemného, analýza trhu

Keywords

Rent, flat, location, disposition, tenancy of flat, factors affecting the rent price, market analysis

Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)

HLAVÁČKOVÁ, K. *Nájemné bytů v Jihlavě a faktory, které je ovlivňují v letech 2017 a 2018*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2018. 84 s.
Vedoucí diplomové práce Ing. Monika Doležalová

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24.5.2018

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala především vedoucí své diplomové práce Ing. Monice Doležalové především za její trpělivost, odbornou pomoc, vstřícnost a cenné rady a připomínky k této práci.

Velké poděkování patří také rodině a svým blízkým, kteří mě podporovali a pomáhali ke zdárnému dokončení nejen této práce, ale celého studia

OBSAH

OBSAH	8
1 ÚVOD.....	10
2 ZÁKLADNÍ POJMY	11
2.1 bydlení	11
2.2 byt	12
2.3 dispozice bytu	12
2.4 jednotka.....	13
2.5 součást a příslušenství.....	13
2.6 společné části	13
2.7 cena a hodnota	14
2.7.1 Cena obvyklá.....	14
2.7.2 Tržní a věcná hodnota.....	15
2.8 základní metody oceňování bytů	15
2.8.1 Porovnávací metoda.....	15
2.8.2 Nákladová metoda.....	17
2.8.3 Výnosová metoda.....	17
3 POJMY V OBLASTI NÁJEMNÍHO PRÁVA	18
3.1 nájem bytu.....	18
3.2 vznik nájmu bytu	18
3.3 nájemní smlouva	19
3.4 práva a povinnosti z nájmu bytu	20
3.4.1 Užívání bytu nájemcem	21
3.4.2 Povinnosti pronajímatele vůči nájemci	21
3.5 vlivy na výši nájemného	22
3.5.1 Lokalita.....	22
3.5.2 Dispoziční řešení.....	22
3.5.3 Stav a vybavení.....	22
3.5.4 Ostatní faktory.....	22
4 JIHLAVA	23
4.1 historie města jihlava	26
4.2 městské části	27
4.3 Další informace.....	29
5 PŘEHLED PRONAJÍMANÝCH BYTŮ	30
5.1 kategorie bytů 1+1 a 1+kk	31
5.2 kategorie bytů 2+1 a 2+kk	47

5.3	kategorie bytů 3+1 a 3+kk.....	63
6	ZÁVĚR.....	79
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	81
8	SEZNAM OBRÁZKŮ	83
9	SEZNAM TABULEK.....	84
10	SEZNAM GRAFŮ.....	85

1 ÚVOD

Pohodlí a spokojenost v místě kde žijeme se značně odráží v celkové kvalitě života. Každý člověk nebo rodina přijde alespoň jedenkrát za život do styku s rozhodováním se ohledně vhodného výběru bydlení. Velmi často je náš výběr značně omezen současnou nabídkou nebo finanční situací. Proto je pak hlavní otázkou, jestli zvolit bydlení v nájmu nebo hledat bydlení vlastní. Proto je důležité zaobírat se tématem výše nájemného a důkladně si prostudovat od čeho se odvíjí. Rozhodujícími faktory mohou být lokalita, velikost bytu, jeho technický stav a vybavení.

Výši nájemného a faktory, které se na něm podílí, se zabývám ve své diplomové práci. Konkrétně zjišťuji za pomoci průzkumu trhu, jak se v různých částech města Jihlavy mění výše obvyklého nájemného a jak se mění podle již zmíněných faktorů. Cílem této práce je zjistit, které faktory jsou pro výši nájemného stěžejní, a které nemají přílišný vliv na cenu. Informace, které vyplynou z této analýzy, mohou být pak užitečné zejména pro budoucí potencionální zájemce o bydlení v nájmu ve městě Jihlavě. Zároveň mohou tento průzkum využít i realitní kanceláře, ale bohužel se jedná o časově omezené informace.

V této práci se nejprve zabývám teoretickými informacemi, ve kterých jsou uvedeny základní pojmy související s danou problematikou. V další části popisuji konkrétní lokalitu, město Jihlava. V praktické části této práce se zabývám nájemným bytů různých dispozic - 1+kk a 1+1, 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1. Informace o těchto bytech jsem získala především z internetových serverů, případné neúplné nebo nejasné informace jsem si v příslušných realitních kancelářích ověřila. Praktická část obsahuje souhrn důležitých informací z jednotlivých inzerátů a následně jejich shrnutí do přehledné tabulky.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole jsou vysvětleny pojmy, které se zvoleným tématem souvisí.

2.1 BYDLENÍ

Bydlením rozumíme jednu ze základních lidských potřeb, která je obvykle uspokojena formou nemovitosti. Je na každém člověku, jakou úroveň bydlení si zvolí, avšak jeho možnosti však mohou být často značně omezené. Právě úroveň bydlení má značný vliv jak na samotnou úroveň a kvalitu života, tak například na osobní rozvoj. Bydlení je velmi důležitým faktorem v soukromém a rovněž i společenském životě člověka.

„Bydlení a nemovitosti obecně představují zboží nejsložitější. Byty či domy se navzájem liší v rozsáhlé škále nejrozličnějších charakteristik, jejichž kompletní výčet je zřejmě nemožný, tak jako nelze dobře spočítat hvězdy na nočním nebi. Především se jedná o velikost užitné plochy, počet a velikost pokojů, celkový design, stáří stavby, kvalitu použitých stavebních materiálů, osvětlení, použitou izolaci, míru vlhkosti, ale v neposlední řadě i o právní formu užívání.“¹

Lux dále uvádí, že bydlení nacházející se v blízkosti centra zaměstnanosti je vyšší a naopak lokalita vzdálená od pracovních příležitostí bude pro spoustu lidí cenově dostupnější. Platí ale jednoduché pravidlo, že vyšší náklady za dojíždění musí být někde kompenzovány a často to právě bývá nižší cena za bydlení.²

Bydlení je předmětem dlouhodobé potřeby. To znamená, že pokud kupec plánuje své vlastní bydlení, automaticky se uvažuje jeho další prodej až za mnoho let. To platí i pro investory, kteří na trhu s byty spekulují. Očekává se, že byt neprodá jako akcii během krátké doby, ale ponechá si jej jako investici do budoucna.

¹ LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-068-1. s.12

² LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-068-1.

„Bydlení je přirozeně základní lidskou potřebou. Je však velmi drahé a pro mnohé tudíž finančně nedostupné, proto se stát snaží jeho dostupnost zvýšit – intervenuje na trhu s byty v roli ochránce slabších.“³

2.2 BYT

Pojem byt je vymezen hned v několika předpisech. Konkrétně v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu, dále ve vyhlášce č. 376/1992 Sb., kterou doplňuje a mění vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů a pojem byt se také objevuje v ČSN 73 43 01 obytné budovy.

Pojem byt také vymezuje Nový občanský zákoník (NOZ) 89/2012 Sb., který byt definuje takto: *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronaját jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronaját obytný prostor.“⁴*

Byty můžeme členit do několika kategorií. Například podle velikosti (užitné plochy, podlahové plochy) nebo podle dispozičního řešení, a to na byty 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1 a větší.

2.3 DISPOZICE BYTU

Dispozice bytu není v žádné literatuře nijak specifikována. Nejčastěji bývá použito právě toto rozdělení dispozicí bytů.

- **Garsoniéra** – jedná se o malý prostor, kde není oddělená kuchyň od obytné místnosti, zpravidla jde o jednu místnost s příslušenstvím
- **1+0** – jeden pokoj se sociálním zázemím, nemá k dispozici kuchyň ani kuchyňský kout
- **1+kk** – jeden pokoj se sociálním zázemím s kuchyňským koutem
- **1+1** – jeden pokoj, sociální zázemí a kuchyň oddělená od obytné místnosti
- **2+kk** – dva pokoje, sociální zázemí, v jednom z pokojů se nachází kuchyňský kout
- **2+1** – dva pokoje, sociální zázemí, kuchyň oddělená od obytné místnosti

³ Nový občanský zákoník 89/2012 Sb.: aktuální úplné znění od 1. ledna 2018. Praha: Verlag Dashöfer, 2017. ISBN 978-80-87963-49-4.

⁴ § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

- **3+kk** – tři pokoje, sociální zázemí, jeden z pokojů je spojený s kuchyňským koutem
- **3+1** – tři pokoje, sociální zázemí, kuchyň oddělená od obytné místnosti

Další dispozice jsou stejné, pouze se mění počet obytných místností.

2.4 JEDNOTKA

Jednotku si můžeme představit jako byt, ale také jako podíl na společných částech domu nebo pozemku.

Dříve byl tento pojem vymezen v již zrušeném zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. Dnes ho můžeme najít v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. Definice podle občanského zákoníku zní takto:

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“⁵

2.5 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Součást věci a příslušenství věci jsou často zaměňované pojmy. Stejně jako pojem jednotka najdeme jejich definici v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.

Součást věci: *„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“⁶*

V souvislosti s bytem může být součástí například okna, dveře, podlaha, topení a podobné věci, které jsou neoddělitelné od tohoto bytu.

Příslušenství věci: *„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“⁷*

Příslušenstvím v souvislosti s bytem může být například sklep, půda, komora nebo třeba WC, které se ale nachází mimo byt.

2.6 SPOLEČNÉ ČÁSTI

Za společné části považujeme především části domu, které jsou určené ke společnému užívání. Jedná se především o schodiště, chodby, balkony a terasy, sušárny, kočárkárny,

⁵ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶ § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷ § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

prádelna, kotelna, aj. Za společné části domu můžeme považovat například drobné stavby a společná zařízení domu – společné vybavení prádelny.

Pojem společné části najdeme také v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. A zní takto:

„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.“⁸

„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“⁹

2.7 CENA A HODNOTA

Cena je pojem, který používáme pro částku požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou za zboží nebo službu. Cena je konkrétní částka a jedná se tedy o přesné číslo. Cena může, ale také nemusí mít vztah k hodnotě, kterou dané věci připisují jiní lidé.

2.7.1 Cena obvyklá

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“¹⁰ Do této ceny se nepromítají žádné mimořádné okolnosti. To by se pak jednalo o cenu mimořádnou. Pokud bude cena určena jinak než obvyklá, popřípadě mimořádná, bude se jednat o cenu zjištěnou.

Hodnota je pouze odhadem, proto o ní nemůžeme mluvit jako o konkrétním čísle. Výše hodnoty pak záleží, k jakému účelu, za jakých podmínek a z jakých hledisek je zkoumána. *„Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, kupujícími a prodávajícími na druhé straně.“¹¹*

⁸ § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁹ § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁰ § 2 zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku

¹¹ BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí, přepracované vydání. Brno: CERM, s.r.o., 2004. ISBN: 80 – 7204 – 332 – 3

2.7.2 Tržní a věcná hodnota

Tržní hodnota „je definována jako hodnota, které je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.“¹²

Věcná hodnota je „substanční hodnota nebo také časová cena věci je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“¹³

2.8 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ BYTŮ

2.8.1 Porovnávací metoda

Tuto metodu použijeme za předpokladu, že neznáme cenu posuzované věci, ale jsou známy ceny věcí porovnatelných. Ocenění touto metodou provádíme na základě vytvořené analýzy trhu a z ní vytvořené cenové databáze. Pro porovnání se používá metoda přímého nebo nepřímého porovnání.

Přímé porovnání

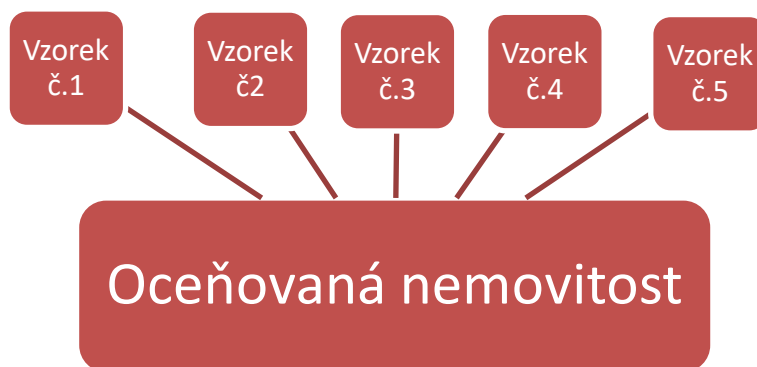
Pokud použijeme metodu přímého porovnání, je nutné vytvořit databáze nemovitostí, které lze porovnat s naší posuzovanou nemovitostí. Oceňovanou nemovitost pak porovnáme přímo s cenovými vzorky z takto vytvořené databáze.

Je důležité shromáždit co možná nejvíce vzorků. Čím více vzorků budeme mít k dispozici, tím bude náš výsledek přesnější.

Téměř nikdy ale nenarazíme na shodné objekty, ty mají vůči sobě alespoň drobné odlišnosti. K tomu nám slouží koeficient odlišnosti, který vyjadřuje rozdíl užitných hodnot. Jako výchozí vlastnosti slouží vlastnosti objektu, který oceňujeme. U nepřímého porovnání je tomu jinak.

¹² ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Ceduk, 1996. ISBN: 80 – 902109 – 0 – 2

¹³ BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí, přepracované vydání. Brno: CERM, s.r.o., 2004. ISBN: 80 – 7204 – 332 – 3



Obr.č.1 - Přímé porovnání, zdroj: autor

Nepřímé porovnání

Stejně jako u přímého porovnání si vytvoříme databáze nemovitostí, u kterých známe ceny. Poté stanovíme tzv. etalon. Etalon je v podstatě průměrná, standartní nemovitost s určitými kritérii, která použijeme pro další porovnání. Etalon pak srovnáváme s oceňovanou nemovitostí. Výhoda nepřímého porovnání je ta, že vytvořený etalon je možno použít i u budoucích ocenění.



Obr.č.2 - Nepřímé porovnání, zdroj: autor

2.8.2 Nákladová metoda

Dle zákona o oceňování majetku Zákon č. 151/1997 Sb. se jedná o „nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“.¹⁴

Pro posuzovanou nemovitost si stanovíme pořizovací hodnotu – jedná se o hodnotu, za kterou bychom k datu ocenění pořídili danou věc jako novou. Od této částky pak odečteme opotřebení.

2.8.3 Výnosová metoda

V podstatě se jedná o přepočet předpokládaných budoucích příjmů do současné hodnoty. Výnosová metoda bývá také mnohdy označována jako příjmová.

Výnos počítáme z reálného nájemného, při plné obsazenosti prostor nemovitostí. Používá se především u komerčních objektů.

Čistý roční příjem poté získáme tím, že od zjištěného ročního nájemného odečteme náklady, které potřebujeme na provoz. Jedná se především o náklady spojené s údržbou, pojištěním, daň z nemovitosti, aj.

¹⁴ § 2 zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku

3 POJMY V OBLASTI NÁJEMNÍHO PRÁVA

Právním předpisem upravujícím nájem bytové jednotky je občanský zákoník (OZ), tedy zákon č. 89/2012 Sb.

3.1 NÁJEM BYTU

„Nájem bytu je vedle vlastnického práva k domu (bytu) nejrozšířenějším právním důvodem bydlení.“¹⁵

„Nájem bytu je občanským zákoníkem koncipován jako nájem chráněný (§ 685 odst. 1 věta druhá obč. zák.), což je dáno specifickou povahou tohoto nájemního vztahu, který slouží k zabezpečení jedné ze základních lidských potřeb – potřeby bydlení.“¹⁶

Nájem bytu je dočasným a úplatným vztahem a je tedy možné ho sjednat i na určitou dobu. Pokud nebude dohodnuta doba nájmu, předpokládá se, že nájemní smlouva byla sjednána na dobu neurčitou. Jak už bylo řečeno, tak nájem bytu je úplatným vztahem, proto se nebude jednat o nájem v případě, že byl byt přenechán do dočasného užívání bezúplatně. Takováto situace by se pak řídila podle jiných ustanovení o výpůjčce v občanském zákoníku. *„Pokud jde o úplatu za nájem bytu – nájemné, je smluvní volnost účastníků nájemního vztahu omezena, neboť nájemné z bytu patří zásadně k tzv. regulovaným cenám.“¹⁷*

Právní vztah týkající se nájmu bytu se uzavírá mezi pronajímatelem a nájemcem. Pronajímatelem je fyzická nebo právnická osoba, která je zároveň majitelem pronajímaného bytu. Na ochranu nájemce oproti pronajímateli je kladem mnohem větší důraz.

3.2 VZNIK NÁJMU BYTU

Nájem bytu je právní vztah uzavřený mezi pronajímatelem a nájemcem. Tento vztah vzniká na základě nájemní smlouvy.

Další způsoby vzniku nájmu na základě zákona jsou například:

- § 704 občanského zákoníku – uzavření manželství s nájemcem bytu

¹⁵ FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA. *Vlastnictví a nájem bytů*. Praha: Linde, 2000. Právní rádce. ISBN 80-7201-241-X. s.92

¹⁶ FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA. *Vlastnictví a nájem bytů*. Praha: Linde, 2000. Právní rádce. ISBN 80-7201-241-X. s.92

¹⁷ FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA. *Vlastnictví a nájem bytů*. Praha: Linde, 2000. Právní rádce. ISBN 80-7201-241-X. s.92

- § 706 a § 707 občanského zákoníku – smrt nájemce bytu
- § 708 občanského zákoníku – trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu
- na základě rozhodnutí soudu¹⁸

Občanský zákoník uvádí, že tři měsíce pře skončením nájmu musí nájemce umožnit prohlídku věci, která má být opětovně pronajata. Tento fakt je důležitý především v případech, kdy je v zájmu pronajímatele nedělat žádné prodlevy a ztrácet tak zisk. *„Zatímco předchozí právní úprava ukládala nájemcům povinnost zpřístupnit věc dalším nájemcům o její nájem pouze v případech, kdy byla předmětem nájmu věc nemovitá, nový občanský zákoník jim tuto povinnost nově ukládá ve všech případech, bez ohledu na povahu předmětu nájmu.“*¹⁹

3.3 NÁJEMNÍ SMLOUVA

Typický způsob vzniku nájmu bytu je za pomoci nájemní smlouvy. Jedná se o právní úkon, a proto musí splňovat veškeré právní náležitosti. Dále musí tento dokument splňovat náležitosti určitosti a srozumitelnosti.

Nájemní smlouva k bytu je dvoustranný právní úkon, při kterém přenechává pronajímatel svému nájemci za úplaty (nájemné) byt do dočasného užívání. Toto užívání může být stanoveno na dobu určitou nebo neurčitou. Byt by měl být v rámci smlouvy specifikován, aby byla možná jeho identifikace a nemohl být zaměněn s jiným bytem. Proto se ve smlouvě uvádí například označení bytu, podlaží, číslo domu, ulice, obce, počet místností, příslušenství a rozsah jeho užívání. Další důležitou náležitostí nájemní smlouvy je informace o výši nájemného a způsob úhrady. Smlouva nemusí obsahovat konkrétní výši nájemného, ale stačí uvést způsob výpočtu. *„Smluvní volnost účastníků nájemní smlouvy je však v tomto směru omezena, neboť nájemné z bytu patří zásadně k regulovaným cenám. V souvislosti s dohodou o výši těchto plnění lze v nájemní smlouvě dohodnout i jejich splatnost.“*²⁰

Další informace, kterou může nájemní smlouva obsahovat je i ujednání o době, na kterou je nájem sjednán. I pro toto ujednání je důležité, aby splňovala obecný požadavek

¹⁸ Vznik nájmu bytu, nájemní smlouva. *Juristic* [online]. 2002 [cit. 2018-05-14]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93309/clanek/obcan7.html>

¹⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4. s.109

²⁰ FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA. *Vlastnictví a nájem bytů*. Praha: Linde, 2000. Právní rádce. ISBN 80-7201-241-X. s.98

určitosti. Neurčitost týkající se právě doby trvání nájmu může způsobit dokonce i částečnou neplatnost nájemní smlouvy (neplatnost absolutní) a to na základě domněnky stanovené v § 686 občanského zákoníku, která bere uzavření smlouvy o nájmu na dobu neurčitou.

Občanský zákoník nepředepisuje pro nájemní smlouvu žádnou formu, ve které by měla být uzavřena. Nájemní smlouvu můžeme tedy uzavřít jak písemně, tak i ústně, popřípadě jinými způsoby – například zprávou o existenci smlouvy nebo potvrzením o uzavření smlouvy. *„Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.“*²¹

3.4 PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

Práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu upravuje především občanský zákoník. Tohoto tématu se ale dotýkají i jiné právní předpisy, popřípadě konkrétního nájemního vztahu i k nim náležící nájemní smlouvy.

Další důležité právní předpisy zabývající se problematikou nájemních vztahů jsou:

- Zákon č. 67/2013 Sb., zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- Nařízení vlády 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (nařízení vlády o nájemném)
- Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (nařízení vlády o údržbě)

Práva a povinnosti pronajímatele i nájemce obsahuje občanský zákoník ve svých ustanoveních § 687 - § 699. Některé povinnosti vznikají v každém nájemním vztahu – například povinnost pronajímatele poskytnout nájemci byt ve způsobilém stavu nebo například povinnost nájemce užívat byt a společného prostoru domu a řádně za ně platit. Existují ale i práva, která vznikají pouze za podmínek, které jsou stanovené v zákoně. Jedná se například o právo nájemce na přiměřenou slevu z nájemného. Práva a povinnosti jednotlivých smluvních stran si navzájem korespondují. Pokud vznikne právo jedné strany odpovídá tomu povinnost druhé strany a naopak.

²¹ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4. s.153

3.4.1 Užívání bytu nájemcem

Jedním z nejzákladnějších práv nájemce je právo byt užívat. Občanský zákoník hovoří o právu užívat byt, ale z ustanovení § 711 občanského zákoníku vyplývá, že nájemce, který nevyužívá toto právo bez udání vážných důvodů vůbec nebo pouze občas, tak pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu.

Dalším právem nájemce je požívat plnění. Tato plnění dále nespecifikuje občanský zákoník, ale jde o služby, které jsou vymezeny jako plnění spojená s užíváním bytu. Jedná se například o vytápění, dodávku tepla a teplé vody, úklid a osvětlení společných prostor v domě, užívání domovní prádely, odvod odpadních vod kanalizací, aj.

*„Spolu s nájemcem mají právo užívat byt, společné prostory domu a používat plnění spojená s užíváním bytu i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti.“*²² Občanský zákoník počítá s tím, že nájemce si může do bytu přijmout i další osoby jako příslušníky domácnosti.

Nájemce je povinen řádně užívat byt a prostory s ním spojené. Zároveň tyto prostory musí užívat k účelu, ke kterému byly určeny, například byt k bydlení. Nájemce se musí chovat tak, aby svým chováním neobtěžoval nebo neznemožňoval práva ostatních nájemníků. Porušování dobrých mravů může vést přes písemnou výstrahu až k výpovědi ze strany pronajímatele.

3.4.2 Povinnosti pronajímatele vůči nájemci

Nejzákladnější povinností pronajímatele je přenechání pronajímaného bytu do užívání za účelem zajištění bytových potřeb. Byt musí splňovat podmínky způsobilosti k nastěhování a obývání. Za byt připravený k nastěhování se považuje takový byt, který splňuje podmínky sjednané v nájemní smlouvě a se kterými souhlasily obě smluvní strany. Pokud se strany nehodnou, pak je za způsobilý byt považován takový byt, který je v dobrém stavu, čistý a poskytuje nezbytné plnění potřebné k užívání bytu.

Pronajímatel má povinnost poskytnout nezbytná plnění, která jsou spojená s užíváním bytu. Tyto nezbytné služby jsou uvedené v § 2247 NOZ a jedná se například o: dodávku vody a tepla, odvoz komunálního odpadu, provoz komínů (popřípadě výtahu), aj.

Pronajímatel je také povinen uvést ve vyúčtování skutečnou výši nákladů za poskytované služby. Nájemce má tedy právo kontroly. Případně námitky na vyúčtování musí nájemce předložit pronajímateli nejdéle do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování.

²² FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA. *Vlastnictví a nájem bytů*. Praha: Linde, 2000. Právní rádce. ISBN 80-7201-241-X. s.103

Pronajímatel má povinnost umožnit nájemci užívání bytu pro práci nebo podnikání, ale pouze za předpokladu, že primárně byt slouží k bytovým potřebám a vykonávané činnosti nájemce nijak nezatěžují ostatní nájemce ani nezpůsobují zvýšené zatížení pro byt (dům).

Mezi další povinnosti pronajímatele patří například umožnění chovu zvířat, za předpokladu, že jeho chov nepůsobí pronajímateli, ani ostatním obyvatelům domu obtíže. Pronajímatel musí také provádět potřebné opravy bytu (se souhlasem nájemce) nebo například umožnit nájemci přijmout nového člena do domácnosti.

3.5 Vlivy na výši nájemného

3.5.1 Lokalita

Podle názoru řady realitních kanceláří je lokalita nejvýznamnějším faktorem, který ovlivňuje výši nájemného. Pravdou je, pokud si budu chtít pronajmou stejný byt ve městě nebo na vesnici, bude se jejich cena zásadně lišit. Lokalita má tedy vliv na výši nájemného především z hlediska dostupnosti občanské vybavenosti, dopravy, škol, aj.

3.5.2 Dispoziční řešení

Velikost, a především dispozice je důležitým faktorem, který má vliv na výši nájemného. V současnosti je velký zájem především o byty malých dispozic, protože je vhodný pro mladé lidi, kteří začínají svou kariéru a samostatný život. Nejméně žádané jsou pak byty středních velikostí. Tyto dispozice jsou pro jedince nebo páry zbytečně velké a pro rodiny naopak malé.

3.5.3 Stav a vybavení

Pokud pronajímatel dá k dispozici zrekonstruovaný byt, popřípadě i s vybavením, cena za pronájem se rozhodně zvyšuje.

3.5.4 Ostatní faktory

Na výši nájemného mají určitě vliv i další faktory. Například se jedná o okolí, kde se pronajímaný byt nachází. Pokud se nachází například u dálnice nebo rušnější silnice, vede kolem hlavní tah městem a podobně, pak jeho cena klesá.

Velmi důležitý faktor je také dopravní dostupnost. Především za prací, popřípadě škol, obchodů, aj. Dobrá dostupnost přidává na atraktivitě a tím zvedá cenu.

Všechny tyto faktory mají ať už negativní nebo pozitivní vliv na cenu. V dnešní době je poptávka vyšší, než tomu bylo v minulosti, proto se výše nájemného zvýšila.

4 JIHLAVA

Jihlava je krajské město kraje Vysočina a zároveň se jedná o obci s rozšířenou působností. Toto statutární město řídí primátor. Jihlava se nachází uprostřed kopců Českomoravské vrchoviny. Jedná se o město s drsnějším podnebím, s průměrnou roční teplotou 7°C. Napříč městem protéká řeka Jihlava. V Jihlavě se nachází spousta památek a přírodní rezervace Zaječí skok.



Obr.č.3 - Poloha města Jihlavy

Díky své výhodné poloze je Jihlava nejen hlavním sídlem kraje Vysočina, ale jedná se také o průmyslové, hospodářské a administrativně správní centrum kraje. V současné době se Jihlava řadí na 21. místo v počtu obyvatel a v tomto směru se jedná o nejmenší krajské město.



Obr.č.4 - Znak Jihlavy, zdroj: Kraj Vysočina

Již od svého vzniku se Jihlava zařadila k velmi významným městům. Především díky svému stříbrnému bohatství, díky kterému se stala místem střetu obchodníků. Z historického hlediska se Jihlava řadí mezi nejceněnější města České republiky. Rozloha

města činí 8 785 ha a rozkládá se po obou stranách řeky Jihlavy. Nadmořská výška této krajiny se pohybuje mezi 460-700 m. n. m. Samotné historické jádro města se pak nachází ve výšce 525 m. n. m.

V současné době plní město funkci krajského centra Vysočiny a je vymezen bývalými okresy Jihlava, Havlíčkův Brod, Žďár nad Sázavou, Třebíč a Pelhřimov.

SO ORP JIHLAVA

k 1. 1. 2016



Obr.č.5 - administrativní mapa správního obvodu Jihlava²³

²³ Administrativní mapa správního obvodu ORP Jihlava. Český statistický úřad[online]. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11268/17914593/ORP6105.png/cc6c307d-fe18-4c01-bf24-9318646cc86c?version=1.1&t=1485262475216>

Aktuální přehled počtu obyvatel stanovený ke dni 31.12.2017 je zobrazen v tabulce č.1.

Tabulka č.1 - Počet obyvatel v Jihlavě²⁴

		Celkem	Muži	Ženy
Počet obyvatel		50 724	24 702	26 022
v tom ve věku (let)	0-14	8 112	4 092	4 020
	15-64	32 564	16 453	16 111
	65 a více	10 048	4 157	5 891
Průměrný věk (let)		42,6	41,0	44,0

V současné době jsou na město kladeny poměrně vysoké nároky týkající se dopravní infrastruktury. Občanská vybavenost města je dostačující a v zásadě odpovídá velikosti města a počtu obyvatel. Do Jihlavy jakožto krajského města se stěhuje, popřípadě dojíždí mnoho lidí za prací. V tomto městě se nachází několik velmi významných průmyslových odvětví. Největší rozsah má zde strojírenství. Nejvýznamnější podniky, které mají vliv na Jihlavskou ekonomiku, jsou především BOSCH Diesel, s.r.o. Automotive Lighting a Kostelecké uzeniny. Právě největší firmy v celém regionu se zabývají stejným odvětvím (automobilový průmysl) a tento fakt by mohl mít negativní dopad v případě stagnace tohoto průmyslu. V současné době by ale tento problém hrozit neměl. Na severu města, v těsné blízkosti dálnice D1, se nachází průmyslová zóna, která se neustále rozrůstá. Plocha této promyslové zóny je okolo 200 ha a téměř celá je pokrytá výrobními nebo skladovacími objekty. Proto město Jihlava uvažuje a zpracovává analýzu o dalším možném rozšíření, což by vedlo k dalšímu růstu pracovních příležitostí. V současné době je Vysočina, co se týká v nezaměstnanosti průměrným krajem.

²⁴ Veřejná databáze. Český statistický úřad [online]. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=_VUZEMI_43_586846#profil31613=page%3Dprofil-uzemi%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-MOSZV-DEMSTAV%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31613&profil31714=page%3Dprofil-uzemi%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-MOSZV-BYT%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31714&w=

4.1 HISTORIE MĚSTA JIHLAVA

Jihlava patří mezi architektonicky i historicky velmi cenná města České republiky, a to především díky těžbě stříbra. Do 20. let minulého století v Jihlavě převládalo převážně německé obyvatelstvo. Již od svého vzniku byla Jihlava záměrně budována jako pevnostní město. Tyto pozůstatky můžeme vidět i v dnešní době v podobě hradeb, které vedou středem města.

Kolem roku 1760 byla dokončena silnice Praha-Jihlava-Vídeň, poté silnice Jihlava-Brno a Jihlava tak rázem získala významné dopravní spojení s velmi důležitými městy.

Na přelomu 19. a 20. století se začaly tvořit urbanistické kompozice novodobých jihlavských čtvrtí. Výsledkem byl vznik proporcionálního urbanistického celku, kde na blokovou zástavbu kolem vnitřního města navázaly po obvodu vilové čtvrtě, rozvíjející uliční síť na původním principu.²⁵

Kolem druhé poloviny 19. století pak vzniká městský úřad a jsou do jeho čela zvoleni zástupci. V roce 1850 pak vznikl krajský a okresní soud se státním zastupitelstvím.

V letech 1949–1960 se stává sídlem Jihlavského kraje se 13 okresy, čímž dochází k porušení historické zemské hranice mezi Čechami a Moravou. Jihlavský průmysl prochází změnami charakteru. Rozhodujícím odvětvím se stalo strojírenství (Motorpal, Jihlavan), byla zastoupena elektrotechnika (Tesla), textilní tradici města reprezentoval národní podnik Modeta, zahrnující desítky bývalých pletařských závodů. V 50. letech došlo také k přeměně někdejší pily na hranici Bedřichova a Dřevěných Mlýnů v rozsáhlý dřevařský kombinát. Zemědělství hrálo významnější roli až po připojení okolních obcí.²⁶

V roce 1982 bylo vyhlášeno historické jádro Jihlavy za městskou památkovou rezervaci, které je jednou z nejpočetnějších urbanistických souborů v ČR. Celkem se v Jihlavě nachází 213 chráněných objektů. Mezi nejcennější církevní stavby se řadí kostel sv. Jakuba, kostel Nanebevzetí Panny Marie a kostel Povýšení sv. Kříže. Pod úrovní historické zástavby se nachází rozsáhlý podzemní systém chodeb o celkové délce 23 km, přičemž část chodeb je zpřístupněna veřejnosti. Jedinečný ráz náměstí, kde se prolíná gotická, renesanční a barokní

²⁵ KUČA, K., Města a městečka v Čechách na Moravě a ve Slezsku, 2. díl, H-Kole, Praha: nakladatelství Libri, 1997, ISBN 80-85983-14-1, s. 672

²⁶ JAROŠ, Z., PISOVÁ, R., SVĚRÁK, V., Historický atlas měst České republiky, svazek č. 8 – Jihlava Historický ústav Akademie věd ČR Praha, Muzeum Vysočiny Jihlava, Státní okresní archiv v Jihlavě. 2000

architektura byl v minulém století (1974–1976) narušen zbouráním centrálního bloku pozdně gotických domů, které byly nahrazeny mohutným obchodním domem.²⁷

Po celostátní správní reorganizaci (r. 1960) Jihlava ztratila pozici krajského města, přesto integrace okolních obcí dosáhla nebyvalého rozsahu. V roce 1968 byl k Jihlavě připojen Pávov, o osm let později obce Antonínův Důl, Červený Kříž, Heroltice, Hruškové Dvory s Henčovem, Hybrálec, Pístov s Popicemi a Vysokou, Rančířov, Smrčná a Zborná. V roce 1980 přibyl Horní Kosov s Hosovem a Malý Beranov s Kosovem. V průběhu osmdesátých let dochází i v Jihlavě k integraci vzdálenějších obcí, které se však po roce 1989 opět osamostatnily (Cerkvička s Rosicemi, Měšín, Rantířov, Vílanec s Čížovem a Loučkami).²⁸

Přibližně do poloviny 19. století se Jihlava pyšnila třetím nejlidnatějším městem hned po Praze a Brnu. Postupem času však začala ztrácet své postavení a nyní se jedná o nejmenší krajské město. Stejně jako v ostatních městech nastala populační stagnace, a to až do roku 2005. Od tohoto data je počet obyvatel přibližně padesát tisíc.

4.2 MĚSTSKÉ ČÁSTI

Části města Jihlavy:

- Antonínův Důl a Červený Kříž
- Helenín
- Henčov
- Heroltice
- Hosov
- Hruškové Dvory
- Kosov
- Pávov
- Pístov

²⁷ U-24, s.r.o. Atelier pro urbanismus a územní plánování, Územní plán města Jihlavy.[on line] Praha: květen 1999, s. 24 Dostupný na WWW:

<http://www.jihlava.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=5967&id_ktg=9015&archiv=0&p1=49323>

²⁸ JAROŠ, Z., PISKOVÁ, R., SVĚRÁK, V., Historický atlas měst České republiky, svazek č. 8 – Jihlava Historický ústav Akademie věd ČR Praha, Muzeum Vysočiny Jihlava, Státní okresní archiv v Jihlavě. 2000

- Popice
- Sasov
- Staré Hory
- Vysoká
- Zborná

Správní území statutárního města Jihlavy o celkové rozloze 8 785 ha je vsoučasnosti administrativně členěno na 16 částí a rozkládá se na 18 katastrálních územích. Vlastní kompaktní město Jihlava, kde trvale žije většina obyvatel (1896 obyvatel / km²), je tvořeno 4 katastry (Jihlava, Pančava, Kosov, Staré Hory). Ostatní části se v převážné většině nachází mimo intravilán města a jsou charakteristické relativně malým počtem obyvatel (průměrná hustota osídlení v okrajových částech města je 104 obyvatel / km²).²⁹



Obr.č.6 – mapa katastrálních území v Jihlavě³⁰

²⁹ MAGISTRÁT MĚSTA JIHLAVY., Koncept Integrovaného plánu rozvoje statutárního města Jihlavy pro programovací období 2007–2013, pracovní verze z 31. 12. 2007

³⁰ <https://www.czso.cz/documents/10180/20556307/130206m03.jpg/a8220996-a109-4616-88ec-30f726fb97e2?version=1.0&t=14182368846>

4.3 DALŠÍ INFORMACE

- **Obyvatelstvo**

V současné době se Jihlava řadí až na 21. místo v počtu obyvatel. K roku 2018 je počet bydlících obyvatel v tomto městě 50 559.

Co se týká věkové struktury obyvatel, tak klesá podíl dětského obyvatelstva, a naopak podíl obyvatelstva v mladém produktivním věku je v současné době nejvyšší.

- **Dopravní infrastruktura**

Jihlava je strategicky velmi dobře umístěna, protože se jedná o město situované mezi Prahou a Brnem v blízkosti dálnice D1. V Jihlavě funguje poměrně dobře síť městské hromadné dopravy, která se neustále rozvíjí i do okrajových částí města. Dobře můžeme i hodnotit současnou úroveň dopravní infrastruktury pro cyklisty, a to díky vybudované cyklostezce, která prochází městem.

Městem také prochází železniční trať, která spojuje přímým spojem například Jihlavu a Brno nebo Jihlava a České Budějovice.

- **Veřejná zařízení**

V Jihlavě jsou veškerá zařízení pro předškolní, základní a školní vzdělávání a rovněž vysoké a vyšší odborné školy (celkem 41 škol).

- **Bytový fond**

V Jihlavě se v současné době počet bytů neustále zvyšuje. V okrajových částech města probíhá rezidenční výstavba, jejíž součástí jsou i bytové domy. Podle územního plánu jsou pro novou bytovou výstavbu určeny především jižní a západní části města. Tržní ceny bytů v Jihlavě neustále rostou, je to ovlivněno jednak umíněným rozvojem města, dále zlepšující se situací v oblasti nezaměstnanosti, ale i lepší dostupností sociální a dopravní infrastruktury.

5 PŘEHLED PRONAJÍMANÝCH BYTŮ

K analýze výše nájemného bytů v Jihlavě byly průzkumem vytvořeny databáze bytů o velikostech 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk. Informace byly čerpány převážně z realitní kanceláře z již realizovaných pronájmů a z internetových inzercí realitních kanceláří s nabídkovými cenami. Nejasnosti informací v inzerátech byly pak ověřovány telefonicky u konkrétní zodpovědné osoby za daný pronájem. Kategorie 4+kk, 4+1 a vyšší nejsou do této práce zahrnuty z důvodu nedostatku materiálu. Ceny a celkové výsledky by pak byly zkreslené.

Pro analýzu byly vybrány inzeráty z celé Jihlavy a ty pak následně rozděleny podle vzdálenosti od samotného centra na centrum, širší centrum a okrajové části. Jako samotné centrum jsou brány byty, které se nachází maximálně 2 km od Masarykova náměstí. Za širší centrum je pak považována vzdálenost 2-5 km od náměstí. Vzdálenější lokality jsou pak brány jako okrajové části.

Poté byly získané informace zpracovány do přehlednějších tabulek, do kterých byly shrnuty důležité údaje z inzerátu, ceny a podlahové plochy. Na konci každé kategorie je pak zhotoven pro lepší představu graf, který znázorňuje výše nájemného jednotlivých bytů vůči průměrné výši nájemného. V poslední řadě obsahuje každá kategorie cenou mapu, ve které jsou barevně znázorněny polohy jednotlivých bytů.

Databáze byly sestavovány od října 2017 do března 2018.

5.1 KATEGORIE BYTŮ 1+1 A 1+KK

Byt č.1 – ulice Benešova (centrum), dispozice 1+kk, 60 m²

Byt se nachází v 1.NP (celkem 2.NP) zděného domu. Byt je pronajímáný jako nezařízený a je po částečné rekonstrukci. V bytě se nachází dvě komory.

Občanská vybavenost se nachází v místě, stejně jako MHD.

Parkování přímo v okolí po zřízení rezidenční karty.

Cena: 9 000,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: Reality Homolka - 25.10.2017



Byt č.2 – ulice Komenského (centrum), dispozice 1+kk, 32 m²

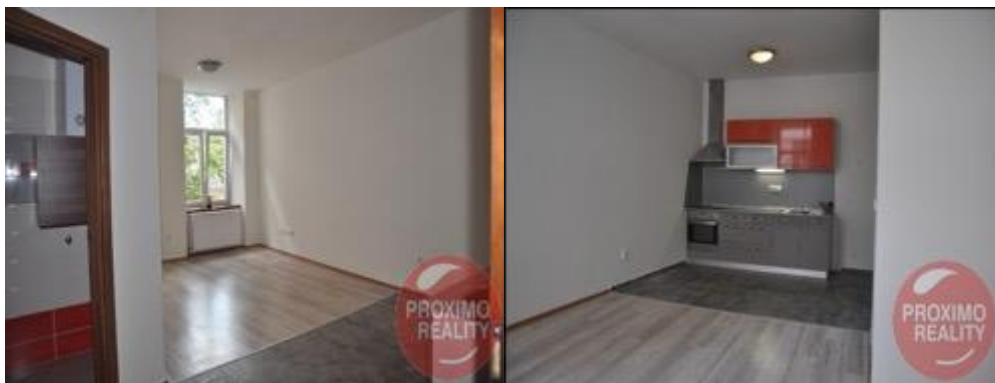
Pronájem zděného bytu v 1.NP (celkem 2.NP). Byt se pronajímá nezařízený a je po celkové rekonstrukci.

Veškerá občanská vybavenost včetně MHD se nachází v místě.

Parkování ve dvoře, který je součástí objektu.

Cena: 6 000,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: Proximo reality - 25.10.2017



Byt č.3 – ulice Komenského (centrum), dispozice 1+kk, 60 m²

Pronájem bytu, který se nachází v 2.NP (celkem 2.NP) zděného domu. Byt se nabízí částečně vybavený (lednička, pračka, mikrovlnná trouba), není po rekonstrukci, ale ve velmi dobrém stavu.

Veškerá občanská vybavenost včetně MHD je s v místě.

Parkování v okolí objektu na veřejném parkovišti.

Cena: 7 000,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: M&M reality holding, a.s. - 25.10.2017



Byt č.4 – ulice Palackého (centrum), dispozice 1+kk, 50 m²

Byt se nachází v 2.NP (celkem 2.NP) zděného domu. Pronajímá se nevybavený v původním stavu.

Občanská vybavenost včetně MHD se nachází v blízkosti.

Parkování v okolí po zřízení rezidenční karty.

Cena: 6 500,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: JITRES, s.r.o. - 25.10.2017



Byt č.5 – ulice Úzká (centrum), dispozice 1+kk, 31 m²

Byt se nachází v 2.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt je nabízen s celkovým vybavením (nábytek, lednice, mikrovlnná trouba) a je v původním stavu.

Občanská vybavenost včetně MHD je v okolí.

Cena: 6 500,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: STARKON, a.s. - 25.10.2017



Byt č. 6 – ulice Úzká (centrum), dispozice 1+kk, 60 m²

Pronájem bytu ve 2.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt se nabízí kompletně vybaven (nábytek, lednice, televize), je v původním, ale dobrém stavu.

Občanská vybavenost včetně MHD je v místě.

Cena: 8 500,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: STARKON, a.s. - 25.10.2017



Byt č. 7 – ulice Věžní (centrum), dispozice 1+kk, 36 m²

Pronájem zděného bytu v 4.NP (celkem 5.NP). Byt je nabízen nevybavený, v původním stavu. Součástí bytu je balkon a komora na chodbě.

Občanská vybavenost včetně MHD je v blízkosti.

Možnost pronájmu parkovacího garážového stání.

Cena: 8 000,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: REMAX - 25.10.2017



Byt č. 8 – ulice Za Poštou (okrajová část), dispozice 1+1, 36 m²

Byt se nachází v 1.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Součástí je skromné zařízení a byt je v původním stavu. Byt má balkon a možnost využívání sklepních prostor.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování za domem na veřejném parkovišti.

Cena: 6 000,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: JITRES, s.r.o. - 25.10.2017



Byt č. 9 – ulice Březinova (okrajová část), dispozice 1+1, 32 m²

Pronájem bytu ve 2.NP (celkem 4.NP) panelového domu s výtahem. Byt je nabízen nezařízený, v původním stavu. K bytu náleží možnost využívání sklepní kóje.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování v okolí objektu na veřejném parkovišti.

Cena: 4 999,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: CITYGROUP.CZ - 25.10.2017



Byt č. 10 – ulice Březinova (okrajová část), dispozice 1+1, 32 m²

Byt se nachází ve 4.NP (celkem 4.NP) zděného domu. Pronajímá se částečně zařízený (skříň, gauč, křesla) a je v původním stavu. Možnost využívání sklepní kóje.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování před objektem na veřejném parkovišti.

Cena: 6 000,- Kč za měsíc + zálohy za energie

Zdroj: REMAX - 25.10.2017



Byt č. 11 – Březinova (okrajová část), dispozice 1+1, 33 m²

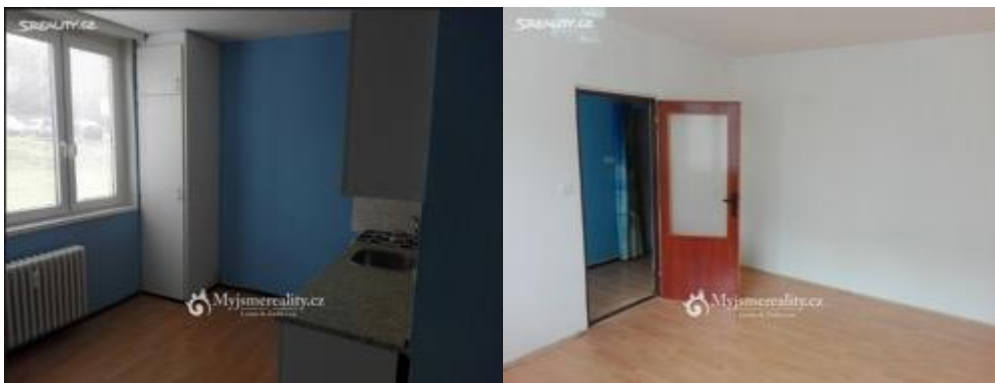
Pronájem bytu v 2.NP (celkem 6.NP) panelového domu. Byt se nabízí nezařízená a je zrekonstruovaný. Součástí je možnost využívání sklepní kóje.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování před objektem na veřejném parkovišti.

Cena: 5 300,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: Myjsmereality.cz - 25.10.2017



Byt č. 12 – ulice Březinova (okrajová část), dispozice 1+1, 37 m²

Pronájem bytu ve 3.NP (celkem 4.NP) panelového domu. Byt se pronajímá částečně vybaven (dle dohody možnost dovybavit) a je v původním stavu. Součástí je možnost využívání sklepní kóje.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování před objektem na veřejném parkovišti.

Cena: 5 500,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: LK REAL s.r.o. - 25.10.2017



Byt č. 13 – ulice Kosmákova (centrum), dispozice 1+1, 45 m²

Byt ve 3.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Pronájem nezařízeného, zrekonstruovaného bytu.

Občanská vybavenost i MHD se nachází v blízkosti.

Parkování u objektu po zřízení rezidentské karty,

Cena: 7 700,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: Nonstop Reality - 25.10.2017



Byt č. 14 – ulice Úzká (centrum), dispozice 1+1, 60 m²

Pronájem bytu ve 2.NP (celkem 3.NP) zděného domu po rekonstrukci. Byt se pronajímá nezařízený v původním, ale dobrém stavu.

Občanská vybavenost i MHD se nachází v místě.

Velmi omezený počet parkovacích stání u objektu.

Cena: 8 500,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: STARKON a.s. - 25.10.2017



Byt č. 15 – ulice Březinova (okrajová část), dispozice 1+1, 33,3 m²

Pronájem bytu ve 2.NP (celkem 4.NP) panelového domu. Byt je nezařízený v původním stavu. K bytu patří sklepní kóje.

Dobrá dostupnost k MHD i občanské vybavenosti.

Parkování před objektem na veřejném parkovišti.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 4 000,- Kč + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality - 25.10.2017



Byt č. 16 – ulice Chlumova (širší centrum), dispozice 1+kk, 26,4 m²

Pronájem bytu ve zvýšeném 1.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt je zařízený a po celkové rekonstrukci. K bytu patří sklepní kóje a možnost využívání zahrady ve vnitrobloku.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Velmi omezený počet parkovacích stání v okolí.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 5 000,- Kč + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality - 25.10.2017



Byt č.17 – ulice Královský vršek (širší centrum), dispozice 1+1, 34 m²

Byt se nachází ve 4.NP (celkem 5.NP) panelového domu. Byt je plně vybavený v původním stavu.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování v okolí domu na veřejném parkovišti.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 5 500,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: Proximo Reality - 25.10.2017



Byt č. 18 – ulice Slavíčková (okrajová část), dispozice 1+kk, 30 m²

Pronájem bytu ve 4.NP (celkem 9.NP) panelového domu s výtahem. Byt se nabízí nezařízený v původním stavu. K bytu patří sklepní kóje.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování na veřejném parkovišti – omezený počet stání.

Cena: Jedná se o cenu realizovanou 4 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality - 25.10.2017



Byt č. 19 – ulice U Hřbitova (širší centrum), dispozice 1+1, 37 m²

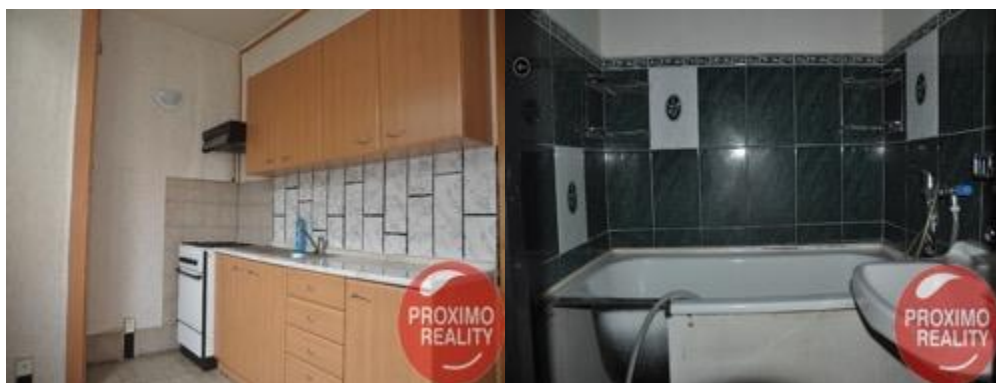
Byt se nachází v 1.NP (celkem 9.NP) panelového domu s výtahem. Byt je nabízen nezařízený v původním stavu. K bytu patří sklení kóje.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Omezený počet parkovacích stání před objektem na veřejném parkovišti.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 4 500,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality - 25.10.2017



Byt č. 20 – ulice Zahradní (širší centrum), dispozice 1+1, 34 m²

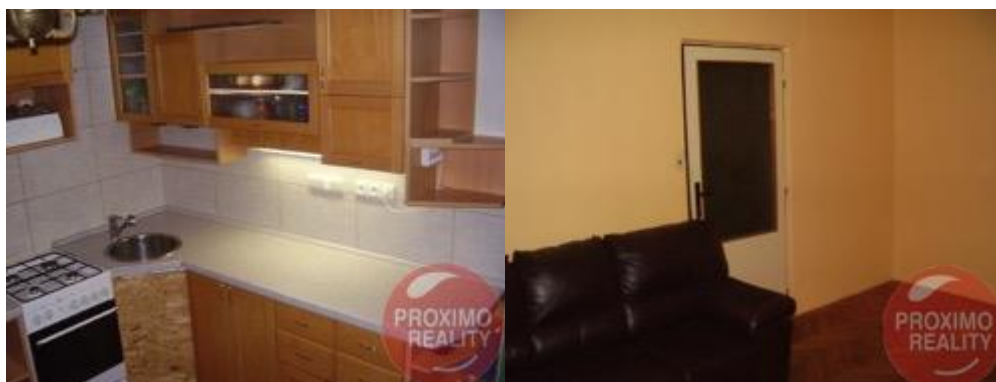
Pronájem bytu ve 2.NP (celkem 4.NP) panelového domu. Byt je nezařízený po částečné rekonstrukci. K bytu patří sklepní kóje.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Omezená parkovací místa na veřejném parkovišti.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 4 900,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality - 25.10.2017



Tabulka č.2 – Porovnání nájmu bytů 1+kk a 1+1, zdroj: autor

Souhrn porovnávaných bytů kategorie 1+kk a 1+1												
Č.	Dispozice	Velikost m ²	Lokalita	Typ	Cena	Cena/m ²	NP	Stav	Vybavení	Sklep	Balkon	Výtah
1	1+kk	60	Benešova	C	9 000	150	1	Č	x	x	x	x
2	1+kk	32	Komenského	C	6 000	187,5	1	R	x	x	x	x
3	1+kk	60	Komenského	C	7 000	116,66	2	P	Č	x	x	x
4	1+kk	50	Palackého	C	6 500	130	2	P	x	x	x	x
5	1+kk	31	Úzká	C	6 500	209,67	2	P	o	x	x	x
6	1+kk	60	Úzká	C	8 500	141,66	2	P	o	x	x	x
7	1+kk	36	Věžní	C	8 000	222,22	4	P	x	x	o	x
8	1+1	36	Za Poštou	C	6 000	166,66	1	P	Č	o	o	x
9	1+1	32	Březinova	P	4 999	156,21	2	P	x	o	x	o
10	1+1	32	Březinova	C	6 000	187,5	4	P	Č	o	x	x
11	1+1	33	Březinova	P	6 300	190,90	2	R	x	o	x	x
12	1+1	37	Březinova	P	5 500	148,64	3	P	Č	o	x	x
13	1+1	45	Kosmákova	C	7 700	171,11	3	R	x	x	x	x
14	1+1	60	Úzká	C	8 500	141,66	2	P	x	x	x	x
15	1+1	33,3	Březinova	P	4 000	120,12	2	P	x	o	x	x
16	1+kk	26,4	Chlumova	C	5 000	189,39	1	R	o	o	x	x
17	1+1	34	Královský vršek	P	5 500	161,76	4	P	o	x	x	x
18	1+kk	30	Slavičkova	P	4 000	133,33	4	P	x	o	x	o
19	1+1	37	U Hřbitova	P	4 500	121,62	1	P	x	o	x	o
20	1+1	34	Zahradní	P	4 900	144,11	2	Č	x	o	x	x

Tabulka č.2 zobrazuje byty o velikosti 1+kk a 1+1 s jejich nejdůležitějšími parametry, které sloužily k určení výše nájmu. K porovnání bylo vybráno 20 bytů ve městě Jihlava. Včetně dispozice je uvedena podlahová plocha v m² a cena v Kč za měsíc. Z těchto údajů je pak vypočtena cena za 1 m². Informace jsou převzaty především z internetového serveru sreality.cz, proximo reality a některé údaje upřesněny u realitních kanceláří. U bytů, u kterých byla k dispozici pouze cena za nájemné i energie dohromady byly pak telefonicky zjištěny ceny za jednotlivé služby a výše nájemného byla upravena. Vzorke 15–20 jsou převzaty z již zrealizovaných pronájmů.

Legenda k tabulce

Typ: P – panelový, C – zděný

Stav: Č – částečně zrekonstruovaný, P – původní stav, R – po rekonstrukci

Vybavení: Č – částečně vybavený, x – chybí, o – náleží k bytu nebo objektu

Posouzení faktorů, které mají vliv na výši nájemného

V Jihlavě je nabídka bytů 1+kk a 1+1 zastoupena ze všech dispozic nejvíce. Po těchto bytech je největší poptávka. To hlavně z důvodu většího zastoupení mladých lidí, kteří nemají prostředky na koupi bytu, a proto své bydlení řeší formou nájmu. Průměrná cena v kategorii 1+kk a 1+1 za m² se pohybuje okolo 170 Kč, průměrná cena nájemného za měsíc se pak pohybuje okolo 6 220 Kč a průměrná podlahová plocha činí přibližně 40 m².

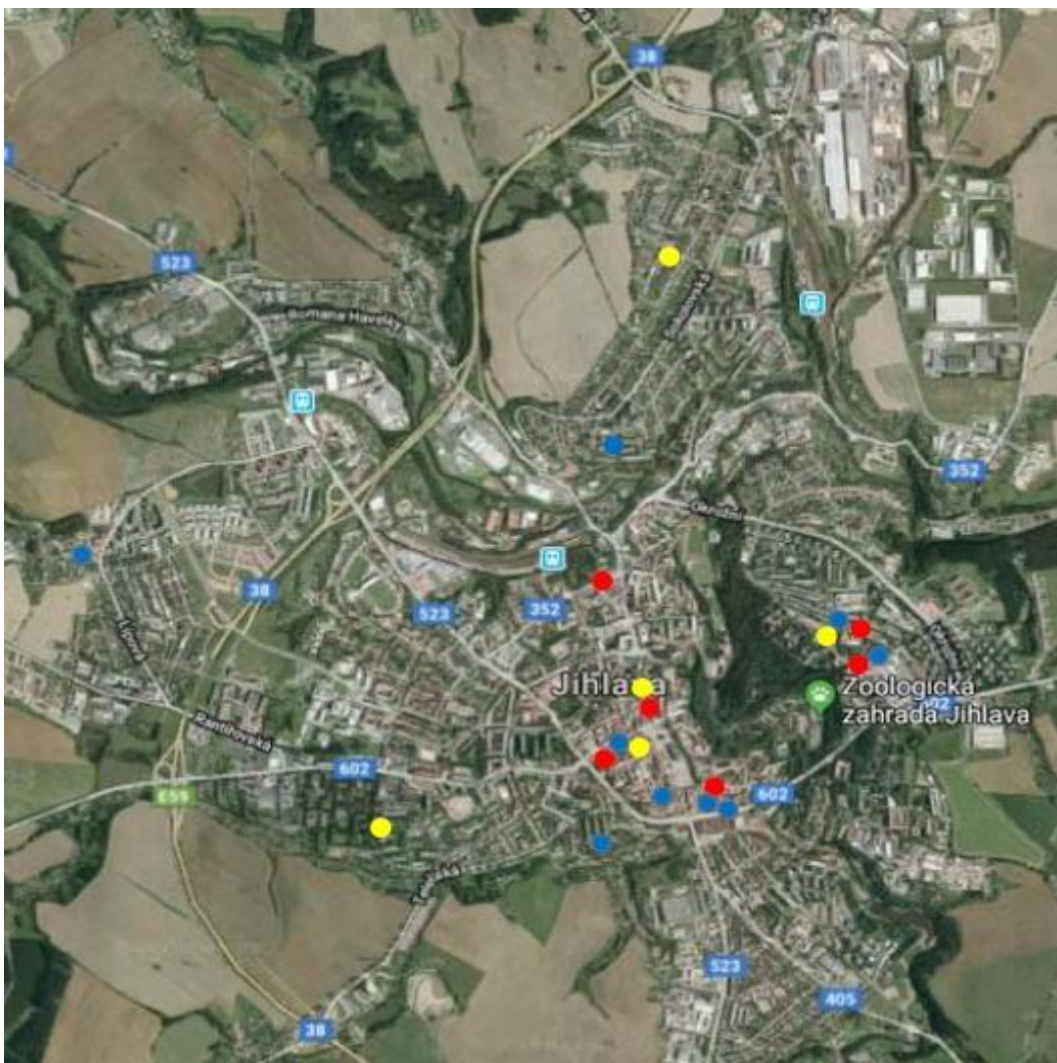
Nejnižší cena nájmu podle průměrné ceny vzhledem k podlahové ploše je 120 Kč/m² (po zaokrouhlení) naopak nejvyšší cena se pohybuje okolo 220 Kč/m² (po zaokrouhlení). Nejmenší posuzovaný vzorek má podlahovou plochu 26,4 m² a největší 60 m², a to v několika zastoupeních.

Získané informace jsou dále zpracovány do tabulek, grafu a obrázků.

Tabulka č.3 – Barevné rozlišení ceny nájmu za m², zdroj: autor

Rozmezí cen nájmu v Kč/m ² za měsíc	Barevné rozlišení
110 - 140	
140 - 180	
180 - 230	

Na obrázku č.7, který je uveden níže, jsou barevně vyznačené polohy hodnocených bytů na mapě Jihlavy. Barevně jsou rozděleny podle tabulky č.3, podle toho, v jakém cenovém rozmezí se nachází. Z mapy je na první pohled patrné, že byty s nadprůměrnou výší nájemného za m² se nacházejí převážně v centru města, popřípadě v jeho blízkosti.



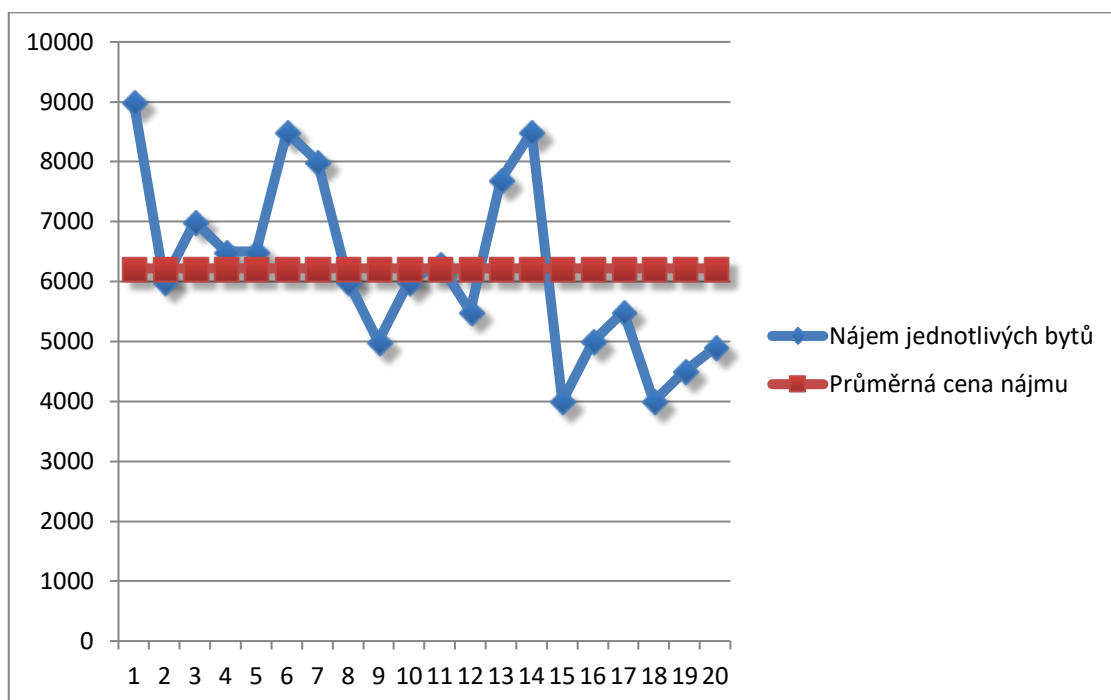
Obr. č.7 – mapa Jihlavy se zakreslením cen nájmu dle tabulky č.2, zdroj: autor

Tabulka č.4 – Souhrn průměrných údajů pro dispozici 1+kk a 1+1 (hodnoty zaokrouhleny),
zdroj: autor

Průměrná cena za m²	170 Kč/m ²
Průměrná cena nájmu	6220 Kč
Průměrná podlahová plocha	40 m ²

Tabulka č.4 zobrazuje průměrné hodnoty dvaceti posuzovaných vzorků bytů o velikosti 1+kk a 1+1. Jedná se o průměrnou cenu za 1 m² podlahové plochy, průměrnou výši nájmu za měsíc a průměrnou podlahovou plochu v m².

Graf č.1 – Nájemné jednotlivých bytů vůči průměrnému nájemnému



Graf č.1 znázorňuje nájemné jednotlivých bytů vzhledem k průměrné výši nájmu. Průměrná cena bytu o velikosti 1+kk a 1+1 se pohybuje okolo 6 220 Kč/měsíc.

Hranici průměrné ceny převyšuje hned několik bytů. Až na jeden vzorek se jedná o byty umístěny v centru města. Z toho vyplývá, že lokalita je důležitým faktorem pro stanovení výše nájemného. Byt, který také svojí cenou dosahoval nad hranici průměrné ceny se nachází na sídlišti v okrajové části města Jihlavy. Jedná se však ale o byt po celkové rekonstrukci a s částečným vybavením.

Tabulka č.5 - Nájemné za m² podle posuzovaných kritérií pro kategorii 1+kk a 1+1, zdroj: autor

Kritérium		Počet	%	Nájemné za m ²		
				Minimální	Průměrné	Maximální
Lokalita	Centrum	9		116,66	163,39	222,22
	Širší centrum	4		121,62	154,22	180,39
	Okrajová část	7		133,33	157,62	190,90
Konstrukce	Cihlová	12		116,66	167,84	222,22
	Panelová	8		120,12	147,09	190,90
Stav	Rekonstrukce	4		171,11	184,73	190,90
	Částečná rekonstrukce	2		144,11	147,05	150

	Původní stav	14		116,66	154,12	222,22
Vybavení	Zařízeno	4		141,66	175,62	209,67
	Částečně zařízeno	4		116,66	154,86	187,50
	Nezařízeno	12		120,12	155,73	222,22
Balkon/lodžie	K dispozici	2		166,66	194,44	222,22
	Chybí	18		116,66	155,66	209,67
Sklepní prostory	K dispozici	10		120,12	155,85	190,90
	Chybí	10		116,66	163,22	222,22
Výtah	K dispozici	3		121,62	137,05	156,21
	Chybí	17		116,66	153,44	222,22

V tabulce č.5 je uveden souhrn minimálních, průměrných a maximálních hodnot nájemného za m² v závislosti na posuzovaných kritériích. Červeně jsou vyznačeny hodnoty průměrného nájemného, které v daném kritériu jsou nejvyšší.

Z tabulky vyplývá, že průměrné nájemné v centru města je vyšší než v ostatních částech, a proto můžeme říci, že lokalita má vliv na výši nájemného. Z celkového průzkumu vyplývá, že čím blíže se byt nachází k samotnému centru, tím jeho cena stoupá.

Výši nájemného rovněž ovlivňuje typ konstrukce bytového domu. Zděné konstrukce jsou preferovány a oproti panelovým je zvýšení ceny o 20,75 Kč za m².

Velký vliv na výši nájemného má také stav, v jakém se byt nachází. Zrekonstruované byty jsou nejdražší, a to především z důvodu toho, že pronajímatelé mají zájem na tom, aby se jim jejich investice do rekonstrukce postupně vracela právě z požadovaného nájemného. Nájemníci jsou ochotni zaplatit vyšší nájemné, aby byl jejich komfort bydlení co možná nejvyšší.

Vybavení je pro nájemníky také velkou výhodou, a proto byty, které disponují vybavením, mají nejvyšší průměrnou cenu. Byty částečně zařízené nejsou zrovna oblíbené, protože do těchto bytů dávají pronajímatelé především vybavení, které se jim nikde nehodí a nájemce si nemůže dovolit toto vybavení vyhodit a nahradit za své.

Z tabulky vyplývá, že přítomnost balkonu nebo lodžie má obrovský vliv na cenu. Podle mého názoru je tato informace trochu zkreslující, jelikož u takhle malých dispozic jako je 1+kk a 1+1 bývá balkon poměrně zřídka a také v tomto případě máme pouze dva vzorky z dvaceti, kde balkon k dispozici je. Pouze ze dvou vzorků nejsou výsledky moc přesné a musíme je brát se značnou rezervou.

Co se týká prostor jako jsou sklepy, tak ty nemají příliš vliv na cenu. U těchto dispozic se předpokládá bydlení na určitou dobu (spíše kratší), proto nejsou tyto prostory příliš vyžadovány.

Výtah také není rozhodujícím faktorem. Pokud se v objektu nachází je, to příjemný bonus, ale nejedná se o faktor, kvůli kterému by se nájemníci rozhodovali, zda si byt pronajmout nebo nikoliv.

5.2 KATEGORIE BYTŮ 2+1 A 2+KK

Byt č.1 – ulice Benešova (centrum), dispozice 2+kk, 58 m²

Byt se nachází ve 3.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt se pronajímá nezařízený a je nový.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a veškeré občanské vybavenosti.

Parkování možné po vyřízení rezidentské karty.

Cena: 7 500,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Reality Homolka – 25.11.2017



Byt č.2 – ulice Demlova (okrajová část), dispozice 2+kk, 45 m²

Pronájem bytu v 2.NP (celkem 2.NP) zděného domu. Byt se pronajímá nezařízený a nachází se v novostavbě.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování v okolí objektu na veřejných parkovištích.

Cena: 9 000,- za měsíc + záloha na energie

Zdroj: M&M reality holding, a.s. - 25.11.2017



Byt č.3 – ulice Farní (centrum), dispozice 2+kk, 73 m²

Byt se nachází ve 3.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt je částečně vybaveno a po celkové rekonstrukci. K bytu patří, balkon a sklepní prostor.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Velmi problémové parkování – málo parkovacích míst.

Cena: 15 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Reality Vysočina s.r.o. -25.11.2017



Byt č.4 – ulice Hamerníkova (širší centrum), dispozice 2+1, 55 m²

Byt se nachází ve 3.NP (celkem 4.NP) zděného domu. Byt je pronajímán vybavený a po celkové rekonstrukci. K bytu patří sklepní prostor.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Velmi dobrá úroveň parkovacích stání.

Cena: 9 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Realitní agentura Proradost - 25.11.2017



Byt č.5 – ulice Hamerníkova (širší centrum), dispozice 2+1, 61 m²

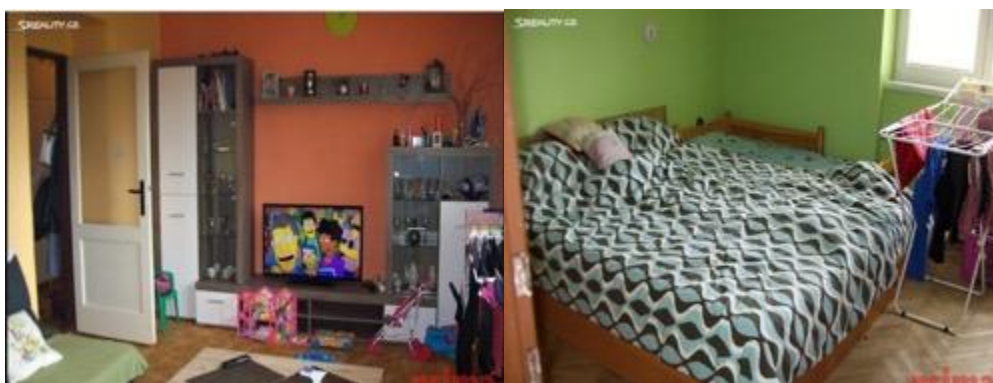
Byt se nachází ve 3.NP (celkem 3.NP) revitalizovaného zděného domu. Byt je pronajímán nezařízený a v původním stavu. K bytu patří dva sklepy a dvě komory.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Velmi dobrá úroveň parkovacích stání.

Cena: 8 000,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: Prima reality – 25.11.2017



Byt č. 6 – ulice Havířská (centrum), dispozice 3+1, 64 m²

Pronájem bytu ve 2.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt je nabízen nevybavený po celkové rekonstrukci.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování v okolí domu – omezená parkovací stání.

Cena: 9 500,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: NEXT REALITY - 25.11.2017



Byt č.7 – ulice Komenského (centrum), dispozice 2+kk, 45 m²

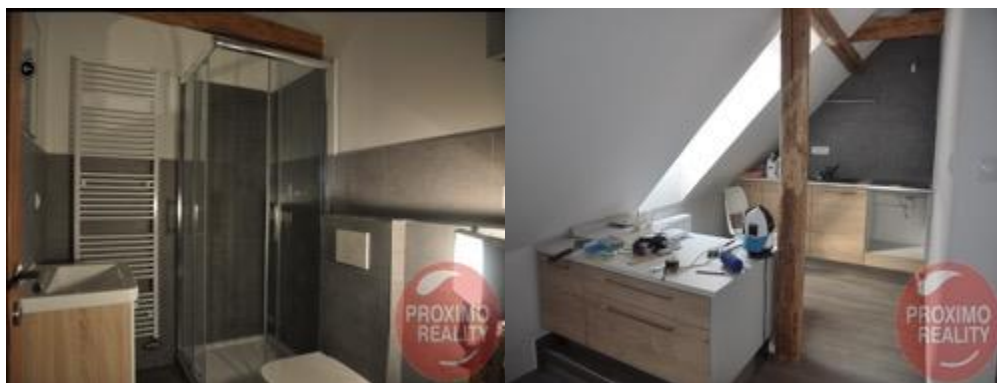
Pronájem bytu ve 2.NP (celkem 2.NP) zděného domu. Byt se pronajímá nevybavený a nový.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování možné ve dvoře.

Cena: 7 500,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Proximo Rrality - 25.11.2017



Byt č.8 – ulice Komenského (centrum), dispozice 2+kk, 62 m²

Byt se nachází ve 2.NP (celkem 2.NP) zděného domu. Podkrovní byt se pronajímá částečně vybavený a je nový.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování možné v okolí domu

Cena: 9 000,- za měsíc + záloha za energie

Zdroj: Proximo Reality - 25.11.2017



Byt č.9 – ulice Kosmákova (centrum), dispozice 2+1, 54 m²

Byt se nachází v 1.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt se pronajímá zařízený a je nový.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a veškeré občanské vybavenosti.

Parkování ve dvoře.

Cena: 15 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: JITRES, s.r.o. - 25.11.2017



Byt č.10 – ulice Masarykovo náměstí (centrum), dispozice 2+kk, 99 m²

Pronájem bytu ve 2.NP (celkem 2.NP) zděného bytu. Byt se pronajímá nevybavený a je po celkové rekonstrukci. K bytu patří terasa a sklepní prostor.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a veškeré občanské vybavenosti.

Parkování v blízkosti po zařízení rezidentské karty.

Cena: 20 000,- Kč za měsíc + zálohy na energie

Zdroj: Reality Vysočina s.r.o. - 25.11.2017



Byt č.11 – ulice Na Hliništi (širší centrum), dispozice 2+kk, 47 m²

Byt se nachází ve 3.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Pronájem je nabízen s veškerým vybavením a je v původním stavu. K bytu patří možnost využívání dvorku za domem.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování před objektem na veřejném parkovišti.

Cena: 8 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Realitní agentura Proradost - 25.11.2017



Byt č.12 – ulice náměstí Svobody (širší centrum), dispozice 2+kk, 43 m²

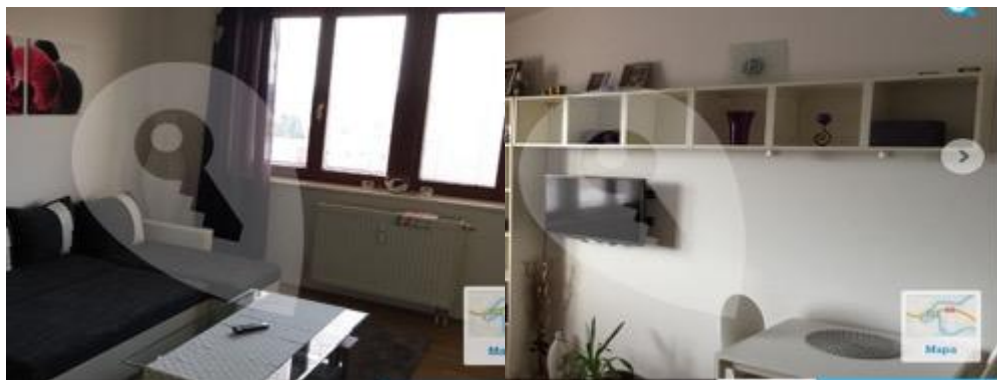
Pronájem bytu ve 3.NP (celkem 4.NP) zděného domu. Byt je pronajímán vybavený a je po částečné rekonstrukci.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a veškeré občanské vybavenosti.

Parkování možné v okolí objektu – omezená parkovací stání.

Cena: 8 000,- Kč za měsíc + záloha za energie

Zdroj: bezrealitky.cz - 25.11.2017



Byt č.13 – ulice Svatopluka Čecha (širší centrum), dispozice 2+1, 55 m²

Byt se nachází ve zvýšeném 1.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt se pronajímá částečně vybaven a po celkové rekonstrukci. K bytu patří balkon a sklepní prostor.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování možné před objektem – omezený počet stání.

Cena: 11 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Realitní kancelář Michálek a Partners, spol. s.r.o. - 25.11.2017



Byt č.14 – ulice U Hřbitova (širší centrum), dispozice 2+1, 59 m²

Byt se nachází v 8.NP (celkem 8.NP) panelového domu s výtahem. Byt se pronajímá vybavený a je v původním stavu. K bytu patří balkon a sklepní prostor.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování možné na rozsáhlých parkovištích v okolí domu.

Cena: 9 500,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: NEXT REALITY - 25.11.2017



Byt č.15 – ulice U Pivovaru (širší centrum), dispozice 2+1, 56 m²

Byt se nachází v 5.NP (celkem 8.NP) panelového domu s výtahem. Byt je pronajímán částečně vybavený (pračka, lednice) a po celkové rekonstrukci.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování v okolí objektu na veřejném parkovišti.

Cena: 12 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Nonstop Reality - 25.11.2017



Byt č.16 – ulice Židovská (centrum), dispozice 2+1, 80 m²

Pronájem bytu v 1.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt se pronajímá nezařízený a je v původním stavu.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Problematické parkování v okolí objektu.

Cena: 8 500,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: RE/MAX Alfa - 25.11.2017



Byt č.17 – ulice Brtnická (okrajová část), dispozice 2+1, 60 m²

Byt se nachází ve zvýšeném 1.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt může být po domluvě zařízený a je po celkové rekonstrukci. K bytu patří sklep a možnost využívání zahrady za domem.

Omezená možnost MHD a občanského vybavení.

Parkování v okolí objektu.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 5 500,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality - 25.11.2017



Byt č.18 - ulice Březinova (okrajová část), dispozice 2+1, 54 m²

Byt se nachází ve 3.NP (celkem 4.NP) panelového domu. Byt je pronajímán vybavený a je v původním stavu. K bytu patří balkon a komora.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování v okolí v objektu na veřejném parkovišti.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 7 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality - 25.11.2017



Byt č.19 – ulice Buková (okrajová část), dispozice 2+kk, 45 m²

Pronájem bytu v 1.NP (celkem 4.NP) zděného domu. Byt se pronajímá nezařízený a je v původním stavu.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování za objektem na veřejném parkovišti – omezená stání.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 6 400,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality - 25.11.2017



Byt č.20 – ulice Evžena Rošického (širší centrum), dispozice 2+kk, 58 m²

Byt se nachází ve 2.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt je nabízen částečně zařízený a po celkové rekonstrukci.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Omezené parkování v okolí objektu.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 6 300,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality - 25.11.2017



Tabulka č.6 – Porovnání nájmu bytů 2+kk a 2+1, zdroj: autor

Souhrn porovnávaných bytů kategorie 2+kk a 2+1												
Č.	Dispozice	Velikost m ²	Lokalita	Typ	Cena	Cena/m ²	NP	Stav	Vybavení	Sklep	Balkon	Výtah
1	2+kk	58	Benešova	C	7 500	129,31	3	N	x	x	x	x
2	2+kk	45	Demlova	C	9 000	200	2	N	Č	x	x	x
3	2+kk	73	Farní	C	15 000	205,48	3	R	Č	o	o	x
4	2+1	55	Hamerníkova	C	9 000	163,64	3	R	o	o	x	x
5	2+1	61	Hamerníkova	C	8 000	131,15	3	P	x	o	x	x
6	2+1	64	Havířská	C	9 500	148,43	2	R	x	x	x	x
7	2+kk	45	Komenského	C	7 500	166,66	2	N	x	x	x	x
8	2+kk	62	Komenského	C	9 000	145,16	2	N	Č	x	x	x
9	2+1	54	Kosmákova	C	15 000	277,77	1	R	o	x	x	x
10	2+kk	99	Masarykovo náměstí	C	20 000	202,02	2	R	Č	o	o	x
11	2+kk	47	Na Hliništi	C	8 000	170,21	3	P	o	x	x	x
12	2+kk	43	Náměstí Svobody	C	8 000	186,05	3	Č	o	x	x	o
13	2+1	55	Svatopluka Čecha	C	11 000	200	1	R	Č	o	o	x
14	2+1	59	U Hřbitova	P	9 500	161,02	8	P	o	o	o	o
15	2+1	56	U Pivovaru	P	12 000	214,28	5	R	Č	o	x	o
16	2+1	80	Židovská	C	8 500	106,25	1	P	x	x	x	x
17	2+1	60	Brtnická	C	5 500	91,66	1	R	x	o	x	x
18	2+1	54	Březinova	P	7 000	129,63	3	P	Č	x	o	x
19	2+kk	45	Buková	C	6 400	142,22	1	P	x	x	x	x
20	2+kk	58	Evžena Rošického	C	6 300	108,62	2	R	Č	x	x	x

Tabulka č.6 zobrazuje byty o velikosti 2+kk a 2+1 s jejich nejdůležitějšími parametry, které sloužili k určení velikosti nájmu. K porovnání bylo vybráno 20 bytů ve městě Jihlava. Včetně dispozice je uvedena podlahová plocha v m² a cena v Kč za měsíc. Z těchto údajů je pak vypočtena cena za 1 m². Informace jsou převzaty především z internetového serveru sreality.cz, proximo reality a některé údaje upřesněny u realitních kanceláří. U bytů, u kterých byla k dispozici pouze cena za nájemné i energie dohromady byly pak telefonicky zjištěny ceny za jednotlivé služby a výše nájemného byla upravena. Vzorky 18–20 jsou převzaty z již zrealizovaných pronájmů.

Legenda k tabulce

Typ: P – panelový, C – zděný

Stav: Č – částečně zrekonstruovaný, P – původní stav, R – po rekonstrukci, N - nový

Vybavení: Č – částečně vybavený, x – chybí, o – náleží k bytu nebo objektu

Posouzení faktorů, které mají vliv na výši nájemného

V Jihlavě je nabídka bytů 2+kk a 2+1 zastoupena poměrně ve velkém množství. Po těchto bytech je menší poptávka než po bytech menších dispozicích, a to z důvodu zbytečně velké dispozice pro jednotlivce nebo páry a příliš malého prostoru pro rodinu. Průměrná cena v kategorii 2+kk a 2+1 za m² se pohybuje okolo 165 Kč, průměrná cena nájemného za měsíc se pak pohybuje okolo 9 585 Kč a průměrná podlahová plocha činí přibližně 59 m².

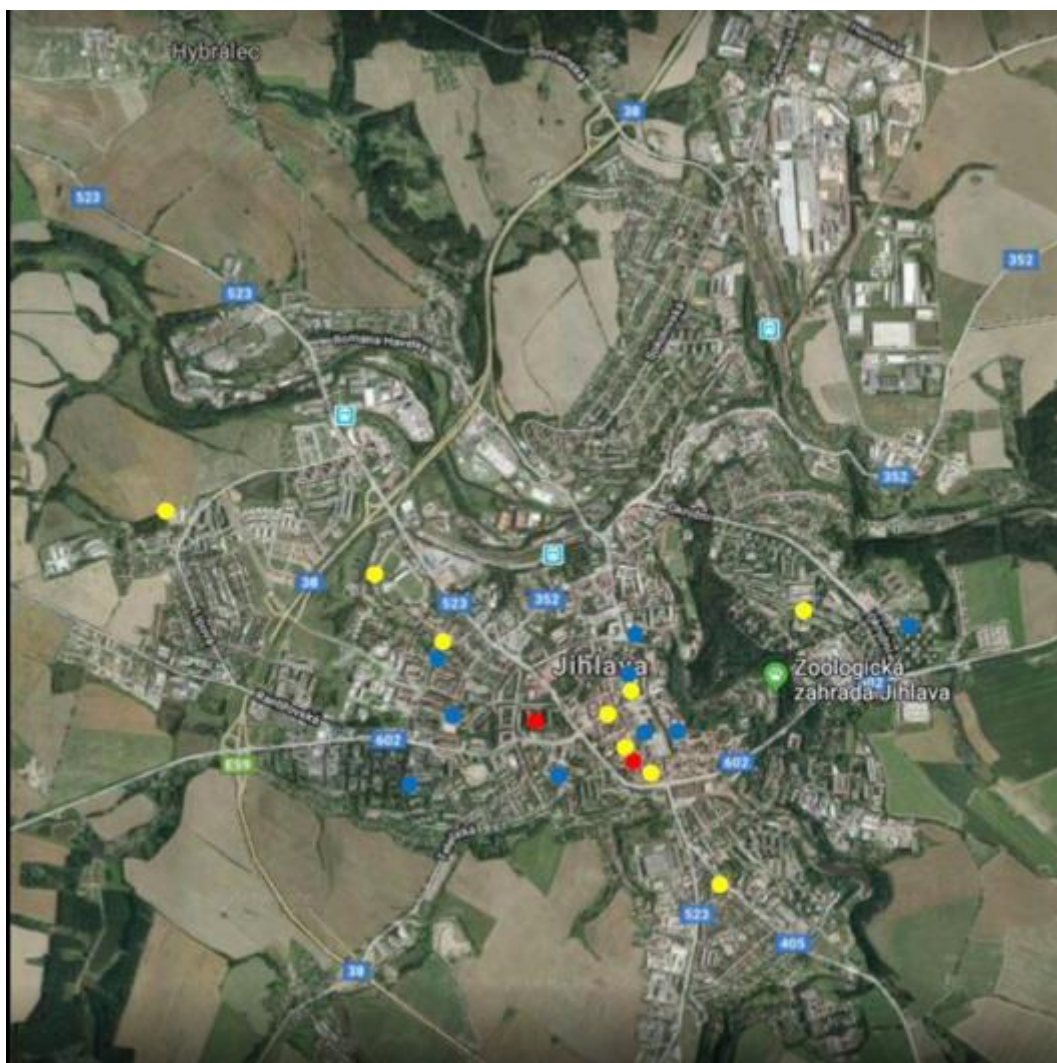
Nejnižší cena nájmu podle průměrné ceny vzhledem k podlahové ploše je 92 Kč/m² (po zaokrouhlení) naopak nejvyšší cena se pohybuje okolo 280 Kč/m² (po zaokrouhlení). Nejmenší posuzovaný vzorek má 43 m² a největší 99 m².

Oproti dispozici 1+kk a 1+1 se v této kategorii nachází pouze dva vzorky, které spadají do kategorie s vysokou cenou za 1 m², většina vzorků má průměrnou cenu.

Níže uvedený graf znázorňuje nájem jednotlivých bytů vzhledem k průměrné výši nájmu. Průměrná cena bytu o velikosti 2+kk a 2+1 se pohybuje okolo 9 585 Kč/měsíc.

Tabulka č.7 – Barevné rozlišení podle ceny nájmu za m², zdroj: autor

Rozmezí cen nájmu v Kč/m ² za měsíc	Barevné rozlišení
90 - 150	
150 - 210	
210 - 280	



Obr. č.8 – mapa Jihlavy se zakreslením cen nájmu dle tabulky č.7, zdroj: autor

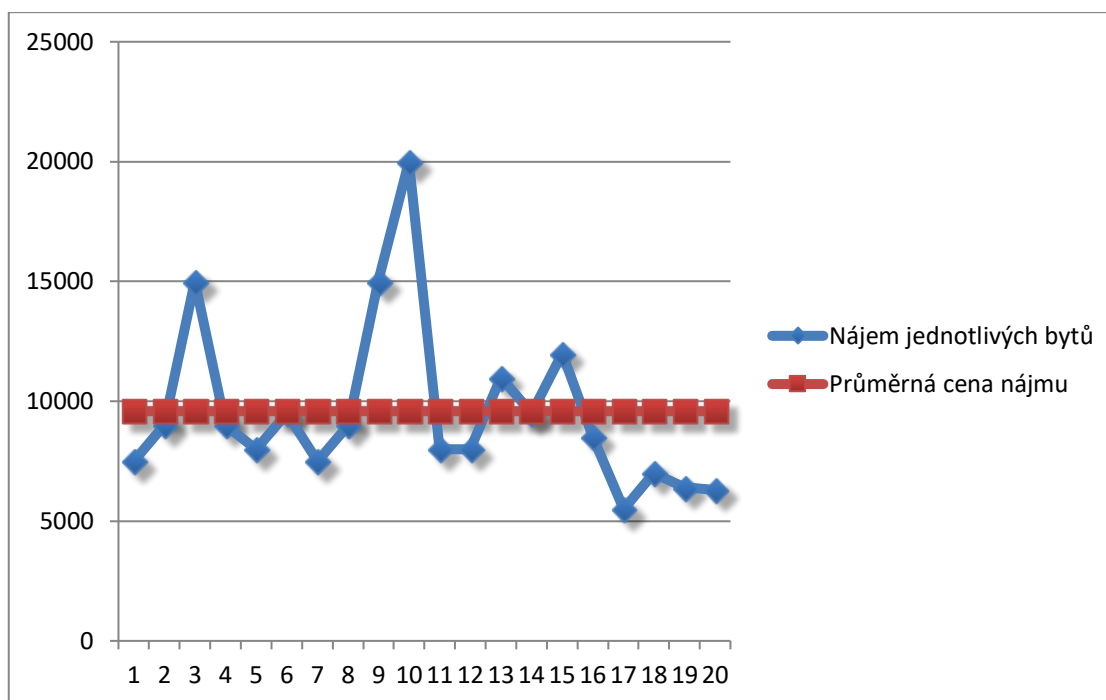
Obrázek č.8 znázorňuje lokality bytů, které byly hodnoceny. Barevné zakreslení je na základě tabulky č.7. Na první pohled je zřejmé, že byty o průměrných cenách v této kategorii převládají. Také můžeme na obrázku vidět, že většina bytu nachází v centru nebo v jeho blízkosti.

Tabulka č.8 – Souhrn průměrných údajů pro dispozici 1+kk a 1+1 (hodnoty zaokrouhleny), zdroj: autor

Průměrná cena za m²	165
Průměrná cena nájmu	9 585
Průměrná podlahová plocha	59

Tabulka č.8 zobrazuje průměrné hodnoty dvaceti posuzovaných vzorků bytů o velikosti 2+kk a 2+1. Jedná se o průměrnou cenu za 1 m² podlahové plochy, průměrnou výši nájmu za měsíc a průměrnou podlahovou plochu v m².

Graf č.2 – Nájem jednotlivých bytů vůči průměrnému nájemnému, zdroj: autor



Graf č.2 nám ukazuje, že hranici průměrné ceny převyšuje pouze pět bytů z celkových dvaceti posuzovaných vzorků. Až na čtyři vzorky, které jsou výrazně pod úroveň průměrné ceny, se ostatní byty pohybují těsně pod touto hranicí. Byty, které převyšují hranici průměrné ceny, jsou z různých lokalit v Jihlavě. Výrazné převýšení od průměrné ceny vykazuje byt č.10, který se nachází přímo v historickém centru Jihlavy.

V tomto okamžiku nelze tedy jednoznačně říct, jestli je lokalita rozhodujícím faktorem pro výši nájemného. Již nyní ale můžeme říci, že na výši nájemného má vliv stav, v jakém se byt nachází. Zda je zrekonstruovaný, částečně zrekonstruovaný nebo v původním stavu. Tento fakt je především z toho důvodu, že byty větších velikostí, než jsou 1+kk a 1+1 jsou předpokládány pro dlouhodobější bydlení, a proto je stav bytu pro budoucí nájemníky rozhodujícím faktorem. Byty, které jsou pod hranicí průměrné ceny, jsou některé také nové nebo zrekonstruované, ale menších podlahových ploch, což by mohlo působit stísněným dojmem.

Oproti předchozí kategorii bytů tedy neplatí, že čím blíže je byt centru, tím vyšší je cena.

*Tabulka č.9 - Nájemné za m² podle posuzovaných kritérií pro kategorii 2+kk a 2+1, zdroj:
autor*

Kritérium		Počet	%	Nájemné za m ²		
				Minimální	Průměrné	Maximální
Lokalita	Centrum	8		106,25	172,63	277,77
	Širší centrum	8		108,62	166,87	214,28
	Okrajová část	4		91,66	140,88	200
Konstrukce	Cihlová	17		91,66	163,21	277,77
	Panelová	3		129,63	169,31	214,28
Stav	Rekonstrukce	9		91,66	179,1	277,77
	Částečná rekonstrukce	1		186,05	186,05	186,05
	Původní stav	6		106,25	140,08	170,21
	Nové	4		200	160,28	129,31
Vybavení	Zařízeno	5		161,02	191,74	277,77
	Částečně zařízeno	8		145,16	175,65	214,28
	Nezařízeno	7		91,66	130,81	166,66
Balkon/lodžie	K dispozici	5		129,63	179,63	205,48
	Chybí	15		91,66	158,76	277,77
Sklepní prostory	K dispozici	8		91,66	171,15	214,28
	Chybí	12		106,25	159,19	277,77
Výtah	K dispozici	3		161,02	187,12	214,28
	Chybí	17		91,66	159,89	277,77

V tabulce č.9 je uveden souhrn minimálních, průměrných a maximálních hodnot nájemného za m² v závislosti na posuzovaných kritériích. Červeně jsou vyznačeny hodnoty průměrného nájemného, které v daném kritériu jsou nejvyšší.

Stejně jako u předchozí dispozice je z tabulky zřejmé, že průměrné nájemné v centru města je vyšší než v ostatních částech. Oproti okrajové části města je rozdíl poměrně vysoký a to 31,75 Kč za m². Z toho lze usoudit, že lokalita má významný vliv na výši nájemného.

U typu konstrukce jsou výsledky poměrně zavádějící. Je to z důvodu malého počtu vzorků pro panelové byty. Nicméně kdybychom posoudili současný výsledek, tak bychom mohli říct, že konstrukční řešení nemá téměř žádný vliv na výši nájemného.

Z tabulky vyplývá, že částečně zrekonstruované byty mají výraznou převahu v tom, jak vysoké je jejich průměrné nájemné. Nicméně tento výsledek nebudeme brát v potaz, protože v této kategorii máme k dispozici pouze jeden vzorek. Hodnotu jsem tedy v tabulce

vyznačila žlutou barvou a nebudeme na ní brát zřetel. Tím pádem můžeme říct, že výše nájemného u zrekonstruovaných bytů značně převyšuje byty v původním stavu.

V této dispoziční kategorii je vybavení jedním z nejdůležitějších faktorů, který má vliv na výši nájemného. Průměrná výše nájemného zařízeného bytu převyšuje byt nezařízený téměř o 61 Kč na m².

Z tabulky vyplývá, že přítomnost balkonu nebo lodžie má vliv na průměrnou cenu. To může být zapříčiněno tím, že tyto dispoziční kategorie už většinou mývají tyto prostory k dispozici. Dalším důvodem by mohlo být, že byty 2+kk a 2+1 jsou využívány spíše k dlouhodobějšímu bydlení, proto mít k dispozici balkon je komfort, který v dlouhodobém výhledu nájemník jistě ocení.

Prostory jako je sklep mají oproti dispozici 1+kk a 1+1 vliv na cenu nájmu. Je to především ze stejného důvodu jako to bylo u balkonu. V dlouhodobějším výhledu nájemníci ocení prostor pro ukládání svých nepotřebných věcí, popřípadě věcí, co se jim nevejdou do bytu.

V tomto případě je výtah důležitým faktorem. Počet vzorků nebyl příliš vysoký, proto se může jednat o zkreslené výsledky. Nicméně se nejedná o rozhodující faktor, ale stejně jako balkon nebo sklepní prostory má i výtah v objektu vliv na průměrnou cenu.

5.3 KATEGORIE BYTŮ 3+1 A 3+KK

Byt č.1 – ulice Benešova (centrum), dispozice 3+kk, 73 m²

Byt se nachází ve 2.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Pronajímá se nezařízený po celkové rekonstrukci.

Výborná dostupnost k MHD a veškeré občanské vybavenosti.

Parkování po možnosti zřízení rezidenční karty.

Cena: 9 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Reality Homolka – 2.11.2017



Byt č.2 – ulice Havlíčkova (širší centrum), dispozice 3+kk, 90 m²

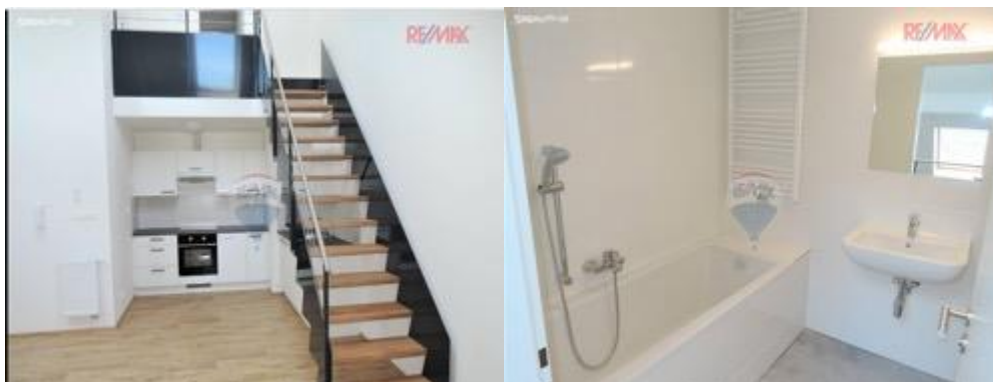
Pronájem bytu v 6.NP (celkem 6.NP) zděného domu s výtahem. Byt je nabízen nezařízený v nově vystavěném domě. K bytu patří terasa.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování v podzemních garážích objektu.

Cena: 14 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: REMAX - 2.11.2017



Byt č.3 – ulice Havlíčkova (širší centrum), dispozice 3+kk, 106 m²

Pronájem bytu v 6.NP (celkem 6.NP) zděného domu s výtahem. Byt je nabízen nezařízený v nově vystavěném domě. K bytu patří terasa.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování v podzemních garážích objektu.

Cena: 15 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: REMAX – 2.11.2017



Byt č.4 – ulice Havlíčkova (širší centrum), dispozice 3+kk, 138 m²

Pronájem mezonetového bytu v 6.NP (celkem 6.NP) zděného domu s výtahem. Byt je nabízen nezařízený v nově vystavěném domě. K bytu patří dvě terasy.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování v podzemních garážích objektu.

Cena: 19 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: REMAX – 2.11.2017



Byt č.5 – ulice Masarykovo náměstí (centrum), dispozice 3+kk, 73 m²

Pronájem bytu ve 3.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt se nabízí částečně zařízený, po celkové rekonstrukci. V bytě se nachází krb.

Výborná dostupnost MHD a veškeré občanské vybavenosti.

Problémové parkování v okolí nemovitosti.

Cena: 18 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Reality Vysočina s.r.o. – 2.11.2017



Byt č. 6 – ulice Srážná (širší centrum), dispozice 3+kk, 85 m²

Pronájem bytu ve 3.NP (celkem 4.NP) zděného domu. Byt se nabízí částečně zařízen a po rekonstrukci. K bytu patří balkon a technická místnost.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování na rozlehlém parkovišti kolem objektu.

Cena: 11 600,- Kč + záloha na energie

Zdroj: CITYGROUP.CZ – 2.11.2017



Byt č.7 – ulice U Dlouhé stěny (širší centrum), dispozice 3+kk, 60 m²

Byt se nachází v 2.NP (celkem 8.NP) nového zděného domu s výtahem. Byt je pronajímán vybavený. K bytu patří balkon, sklepní kóje.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti

K bytu patří vlastní parkovací stání.

Cena: 10 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: LK REAL s.r.o. – 2.11.2017



Byt č.8 – ulice Úvoz (širší centrum), dispozice 3+kk, 60 m²

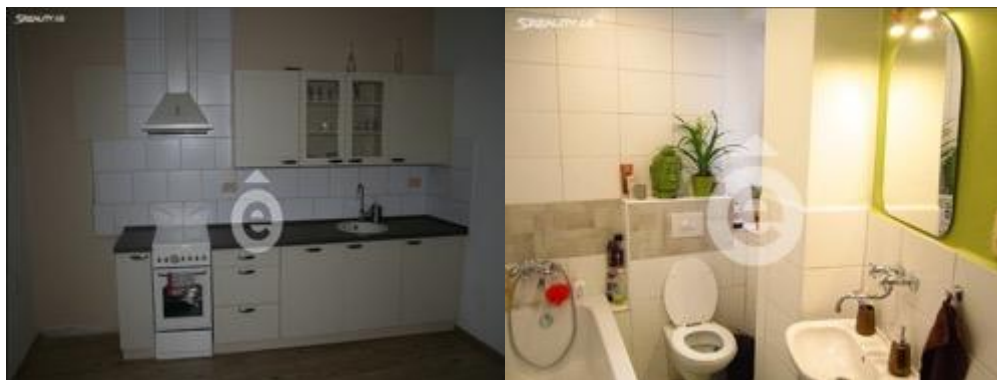
Pronájem bytu ve zvýšeném 1.NP (celkem 4.NP) zděného domu. Byt je částečně vybavený po celkové rekonstrukci. Součástí je sklepní prostor.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

K bytu patří dvě parkovací stání.

Cena: 12 500,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: NEXT REALITY – 2.11.2017



Byt č.9 – ulice Za Prachárnou (širší centrum), dispozice 3+kk, 68 m²

Byt ve 4.NP (celkem 5.NP) zděného domu s výtahem. Byt je nabízen částečně vybavený po rekonstrukci. K bytu patří balkon a sklepní prostor.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkovací garážové stání v objektu.

Cena: 9 500,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: REMAX – 2.11.2017



Byt č.10 – ulice Znojemská (širší centrum), dispozice 3+kk, 87 m²

Pronájem bytu v 2.NP (celkem 4.NP) zděného domu. Byt je nabízen vybavený a po rekonstrukci.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Velmi omezené parkovací možnosti.

Cena: 13 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: bezrealitky.cz – 2.11.2017



Byt č.11 – ulice Leoše Janáčka (širší centrum), dispozice 3+kk, 61 m²

Byt se nachází v 3.NP (celkem 4.NP) zděného domu. Byt je nabízen vybavený po celkové rekonstrukci. K bytu patří balkon a sklepní prostory.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování v okolí objektu na veřejném parkovišti.

Cena: 12 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: REMAX – 2.11.2017



Byt č.12 – ulice Jarní (okrajová část), dispozice 3+1, 74 m²

Pronájem bytu ve 2.NP (celkem 8.NP) panelového domu s výtahem. Byt je nezařízený po částečné rekonstrukci. K bytu patří balkon a sklepní kóje.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování možné před objektem na veřejném parkovišti.

Cena: 16 500,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: REMAX – 2.11.2017



Byt č.13 – ulice Březinova (okrajová část), dispozice 3+1, 74 m²

Byt se nachází ve 4.NP (celkem 4.NP) panelového domu. Byt se pronajímá nezřízený a v původním stavu. K bytu patří balkon a sklepní kóje.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování na veřejném parkovišti před objektem.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 9 000,- Kč + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality – 16.11.2017



Byt č.14 – ulice Erbenova (širší centrum), dispozice 3+1, 76 m²

Byt se nachází ve 3.NP (celkem 4.NP) zděného domu. Pronajímá se celkově vybavený a po částečné rekonstrukci.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování v blízkosti objektu – omezený počet stání.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 11 000,- Kč za měsíc + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality – 16.11.2017



Byt č.15 – ulice U Dlouhé stěny (širší centrum), dispozice 3+1, 90 m²

Pronájem bytu v 7.NP (celkem 8.NP) v nově vystavěném zděném domě s výtahem. Byt je nabízen plně vybaven. K bytu náleží terasa, balkon.

Dobrá dostupnost s MHD a občanské vybavenosti,

K bytu patří vlastní parkovací stání.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 14 900,- Kč + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality – 16.11.2017



Byt č.16 – ulice Mahlerova (centrum), dispozice 3+1, 105 m²

Byt se nachází ve zvýšeném 1.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Pronajímá se plně vybaven a po rekonstrukci. K bytu patří možnost využívání dvorku se zahradou a venkovního bazénu.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti,

Parkování v blízkosti domu – omezený počet stání.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 13 500,- Kč + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality – 16.11.2017



Byt č.17 – ulice Na Bělidle (širší centrum), dispozice 3+1, 104 m²

Pronájem bytu ve 2.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Byt se pronajímá nezařízený a je po celkové rekonstrukci. K bytu patří možnost využívání zahrady.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

K bytu patří možnost parkování ve dvoře.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 11 500,- Kč + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality – 16.11.2017



Byt č.18 – ulice Smetanova (centrum), dispozice 3+kk, 84 m²

Pronájem bytu v 1.NP (celkem 2.NP) zděného domu. Byt je pronajímán včetně vybavení a je po rekonstrukci. K bytu patří balkon, komora a sklepní prostory.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Komplikované parkování.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 12 000,- Kč + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality – 16.11.2017



Byt č.19 – ulice U Dlouhé stěny (širší centrum), dispozice 3+kk, 65 m²

Byt se nachází v 2.NP (celkem 8.NP) v novostavbě zděného domu s výtahem. Byt se pronajímá zařízený. K bytu patří terasa a sklepní prostor.

Dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Parkování možné v okolí objektu na veřejném parkovišti.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 11 350,- Kč + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality 6.3.2018



Byt č.20 – ulice U Koželuhu (širší centrum), dispozice 3+kk, 89 m²

Mezonetový byt se nachází ve 2.NP (celkem 3.NP) zděného domu. Pronajímá se nevybavený po celkové rekonstrukci. K bytu patří možnosti využívání zahrádky.

Velmi dobrá dostupnost k MHD a občanské vybavenosti.

Omezené parkování v okolí domu.

Cena: Jedná se o realizovanou cenu 11 900,- Kč + záloha na energie

Zdroj: Proximo Reality – 6.3.2018



Tabulka č.10 – Porovnání nájmu bytů 3+kk a 3+1, zdroj: autor

Souhrn porovnávaných bytů kategorie 3+kk a 3+1												
Č.	Dispozice	Velikost m ²	Lokalita	Ty p	Cena	Cena/m ²	NP	Stav	Vybavení	Sklep	Balkon	Výtah
1	3+kk	73	Benešova	C	9 000	123,29	2	R	x	x	x	x
2	3+kk	90	Havlíčkova	C	14 000	155,55	6	N	x	x	o	o
3	3+kk	106	Havlíčkova	C	15 000	141,51	6	N	x	x	o	o
4	3+kk	138	Havlíčkova	C	19 000	137,68	6	N	x	x	o	o
5	3+kk	73	Masarykovo náměstí	C	18 000	246,57	3	R	Č	x	x	x
6	3+kk	85	Srázná	C	11 600	136,47	3	R	Č	x	o	x
7	3+kk	60	U Dlouhé stěny	C	10 000	166,67	2	N	o	o	o	o
8	3+kk	60	Úvoz	C	12 500	208,33	1	R	Č	o	x	x
9	3+kk	68	Za Prachárnou	C	9 500	139,71	4	R	Č	o	o	o
10	3+kk	87	Znojemská	C	13 000	149,43	2	R	o	x	x	x
11	3+kk	61	Leoše Janáčka	C	12 000	196,72	3	R	o	o	o	x
12	3+1	74	Jarní	P	16 500	222,97	2	Č	x	o	o	o
13	3+1	74	Březinova	P	9 000	121,62	4	P	x	x	o	x
14	3+1	76	Erbenova	C	11 000	144,74	3	Č	o	x	x	x
15	3+kk	90	U Dlouhé stěny	C	14 900	165,56	7	N	x	x	o	o
16	3+1	105	Mahlerova	C	13 500	128,57	1	R	o	x	x	x
17	3+kk	104	Na Bělidle	C	11 500	110,58	2	R	x	x	x	x
18	3+kk	84	Smetanova	C	12 000	142,86	1	R	o	o	o	x
19	3+kk	65	U Dlouhé stěny	C	11 350	174,62	2	N	o	o	o	o
20	3+kk	89	U Koželuhu	C	11 900	133,71	2	R	x	x	x	x

Tabulka č.10 zobrazuje byty o velikosti 3+kk a 3+1 s jejich nejdůležitějšími parametry, které sloužily k určení velikosti nájmu. K porovnání bylo vybráno 20 bytů ve městě Jihlava. Včetně dispozice je uvedena podlahová plocha v m² a cena v Kč za měsíc. Z těchto údajů je pak vypočtena cena za 1 m². Informace jsou převzaty především z internetového serveru sreality.cz, Proximo Reality a některé údaje upřesněny u realitních kanceláří. U bytů, u kterých byla k dispozici pouze cena za nájemné i energie dohromady byly pak telefonicky zjištěny ceny za jednotlivé služby a výše nájemného byla upravena. Vzorky 12–20 jsou převzaty z již zrealizovaných pronájmů.

Legenda k tabulce

Typ: P – panelový, C – zděný

Stav: Č – částečně zrekonstruovaný, P – původní stav, R – po rekonstrukci, N - nový

Vybavení: Č – částečně vybavený, x – chybí, o – náleží k bytu nebo objektu

Posouzení faktorů, které mají vliv na výši nájemného

V Jihlavě je nabídka bytů 3+kk a 3+1 zastoupena poměrně ve velkém množství, i když ne v takovém množství jako ostatní posuzované kategorie. Poptávka po těchto dispozicích není příliš velká, protože ceny pronájmu této kategorie jsou poměrně vysoké. Rodiny, pro které je tahle velikostní kategorie primárně určená nechtějí dávat tolik peněz do bydlení, které není jejich a jednotlivci, popřípadě páry nehledají takhle velké byty. Průměrná cena v kategorii 3+kk a 3+1 za m² se pohybuje okolo 157 Kč, průměrná cena nájemného za měsíc se pak pohybuje okolo 12 763 Kč a průměrná podlahová plocha činí přibližně 83 m².

Nejnižší cena nájmu podle průměrné ceny vzhledem k podlahové ploše je 122 Kč/m² (po zaokrouhlení) naopak nejvyšší cena se pohybuje okolo 247 Kč/m² (po zaokrouhlení). Nejmenší posuzovaný vzorek má 60 m² a největší 138 m².

Oproti předchozím kategoriím se v této kategorii nachází převážně vzorky s podprůměrnou cenou za 1 m². Tato dispozice obsahuje pouze dva vzorky, které mají cenu nadprůměrnou. Oproti menším dispozicím se v této kategorii nachází i omezené množství vzorků s průměrnou cenou za 1 m².

Tabulka č. 11 – Barevné rozlišení podle ceny nájmu za m², zdroj: autor

Rozmezí cen nájmu v Kč/m ² za měsíc	Barevné rozlišení
90 - 150	
150 - 210	
210 - 280	



Obr. č.9 – mapa Jihlavy se zakreslením cen nájmu dle tabulky č.11, zdroj: autor

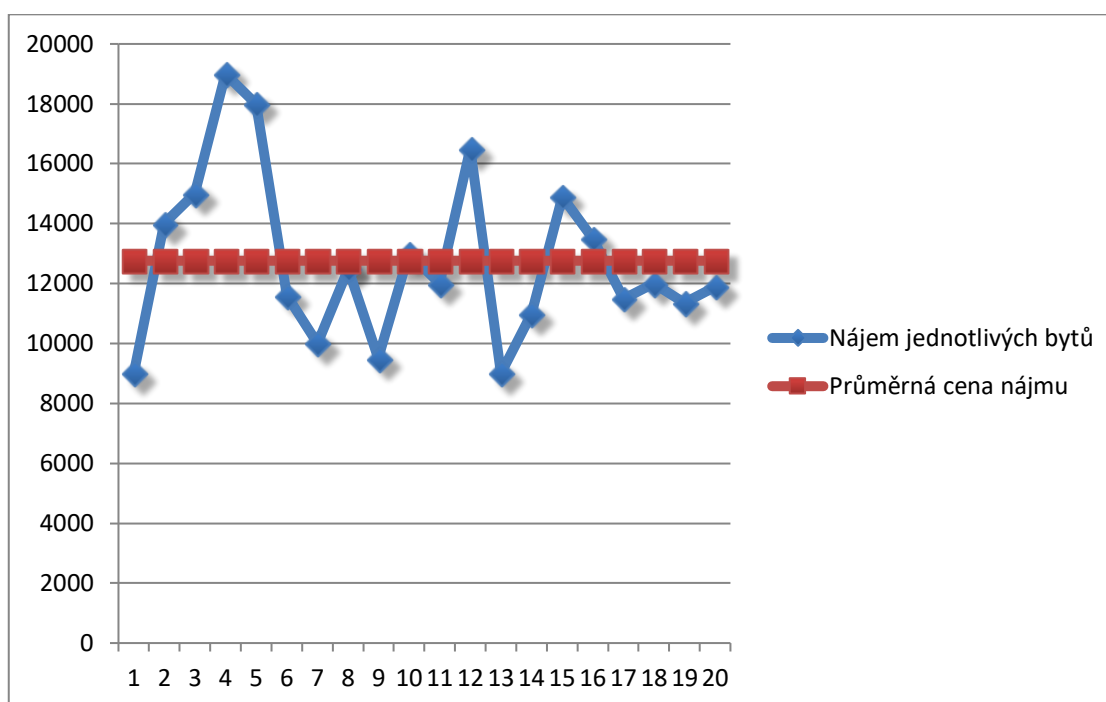
Na obrázku č.9 můžeme vidět barevné zakreslení posuzovaných bytů podle tabulky č.11. Na první pohled je vidět, že oproti předchozím kategoriím je nabídka bytů v centru podstatně nižší.

Tabulka č.12 – Souhrn průměrných údajů pro dispoziční 3+kk a 3+1 (hodnoty zaokrouhleny), zdroj: autor

Průměrná cena za m²	157 Kč/m ²
Průměrná cena nájmu	12 763 Kč
Průměrná podlahová plocha	83 m ²

Tabulka č.12 zobrazuje průměrné hodnoty dvaceti posuzovaných vzorků bytů o velikosti 3+kk a 3+1. Jedná se o průměrnou cenu za 1 m² podlahové plochy, průměrnou výši nájmu za měsíc a průměrnou podlahovou plochu v m².

Graf č.3 – Nájemné jednotlivých bytů vůči průměrnému nájemnému



Graf č.3 znázorňuje nájem jednotlivých bytů vzhledem k průměrné výši nájmu. Průměrná cena bytu o velikosti 3+kk a 2+1 se pohybuje okolo 12 763 Kč/měsíc.

Hranici průměrné ceny převyšuje pouze sedm bytů z celkového počtu dvaceti posuzovaných vzorků. Až na tři vzorky, u kterých je výše nájmu mírně pod úrovní průměrné ceny se ostatní byty pohybují poměrně výrazně pod touto hranicí. Byty, jejichž cena převyšuje hranici průměrné ceny, jsou úplně z různých lokalit v Jihlavě. Jeden se nachází přímo v centru, zatímco druhý se nachází na sídlišti při okraji města. Z toho vyplývá, že lokalita není rozhodujícím faktorem pro stanovení výše nájemného v této kategorii. Stejně jako u dispozic 2+kk a 2+1 je tato velikostní kategorie předpokládána pro dlouhodobější bydlení, a především pro bydlení s rodinou. Byty, které svou výší za nájem dosahovaly pod hranici průměrné ceny, jsou buďto v původním stavu, popřípadě částečně zrekonstruované nebo jsou menších podlahových ploch. Některé byty 3+kk mají menší podlahové plochy jak některé byty 2+kk nebo 2+1, což je také důvod proč se i nové, popřípadě zrekonstruované byty dostaly pod hranici průměrného nájemného. Byty této velikostní kategorie o malé podlahové ploše působí velmi stísněným dojmem.

Tabulka č.13 - Nájemné za m² podle posuzovaných kritérií pro kategorii 3+kk a 3+1, zdroj:
autor

Kritérium		Počet	%	Nájemné za m ²		
				Minimální	Průměrné	Maximální
Lokalita	Centrum	4		123,29	160,32	246,57
	Širší centrum	14		110,58	154,38	196,72
	Okrajová část	2		121,62	172,29	222,97
Konstrukce	Cihlová	18		110,58	155,69	246,57
	Panelová	2		121,62	172,29	222,97
Stav	Rekonstrukce	11		246,57	190,69	110,58
	Částečná rekonstrukce	2		144,74	183,85	222,97
	Původní stav	1		121,62	121,62	121,62
	Nové	6		137,68	156,93	174,62
Vybavení	Zařízeno	7		128,57	157,66	196,72
	Částečně zařízeno	4		246,57	182,77	136,47
	Nezařízeno	9		110,58	145,83	222,97
Balkon/lodžie	K dispozici	12		121,62	158,49	222,97
	Chybí	8		110,58	155,65	246,57
Sklepní prostory	K dispozici	8		133,71	156,48	222,97
	Chybí	12		110,58	157,94	246,57
Výtah	K dispozici	8		137,68	163,03	222,97
	Chybí	12		110,58	153,57	246,57

V tabulce č.13 je uveden souhrn minimálních, průměrných a maximálních hodnot nájemného za m² v závislosti na posuzovaných kritériích. Červeně jsou vyznačeny hodnoty průměrného nájemného, které v daném kritériu jsou nejvyšší.

Z tabulky vyplývá, že lokalita má velký opravdu vliv na výši průměrného nájemného. V těchto velikostních kategoriích jsou přednostně vyhledávány byty spíše v klidnějších částech města, a ne přímo v centru, jak tomu bylo u menších dispozic. Bohužel pro náš průzkum jsou k dispozici pouze dva vzorky bytů z okrajových částí, proto mohou být tyto výsledky zavádějící. Nicméně tento výsledek by měl své opodstatnění, a to především díky vysoké úrovni občanské vybavenosti v těchto částech města. Proto rodiny s dětmi volí raději tyto městské části.

U typu konstrukce jsou výsledky poměrně zavádějící. Je to z důvodu malého počtu vzorků pro panelové byty. Vzhledem k tomu, že nabídka bytů s dispozicí 3+kk a 3+1 je

poměrně omezená, není zrovna konstrukce rozhodujícím faktorem při rozhodování budoucích nájemníků.

Z tabulky je jasné vidět, že úroveň rekonstrukce má velmi výrazný vliv na výši průměrného nájmu. Zrekonstruovaný byt má v průměru vyšší cenu přibližně o 70 Kč/m² než byt v původním stavu. Při velikosti bytu 73 m² může být rozdíl v ceně až kolem 5 000 Kč na nájemném.

Vybavení v této kategorii není rozhodujícím faktorem, nicméně částečně zařízené byty mají výrazně vyšší průměrné nájemné než byty nezařízené nebo celkově zařízené. Jelikož je tato kategorie spíše pro dlouhodobé pronájmy, tak si nájemníci většinu vybavení již s sebou přinesou, popřípadě pořídí nové.

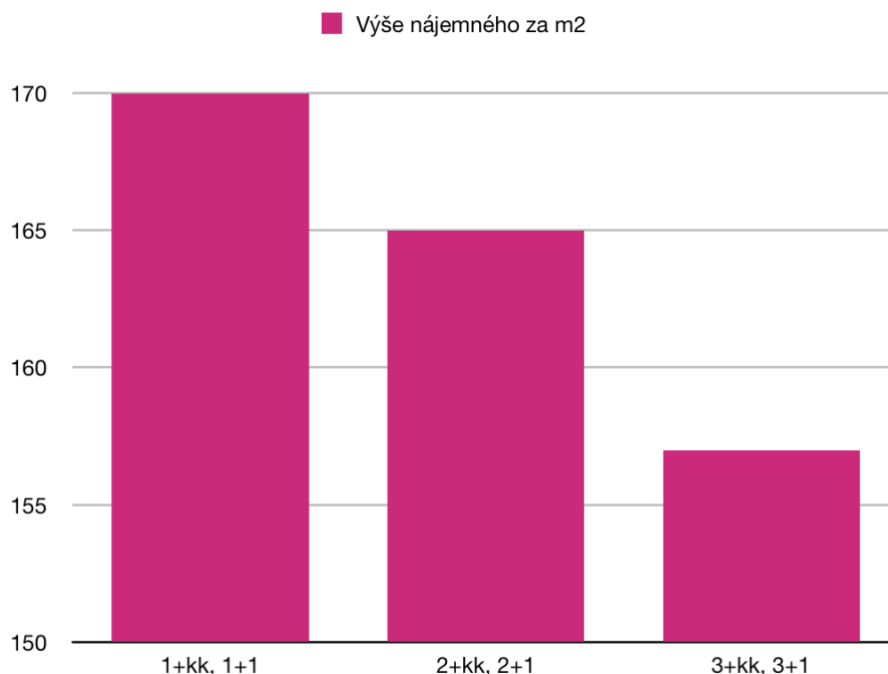
Balkon, sklepní prostory a výtah nejsou vůbec důležitými faktory, které by měly vliv na výši nájmu. V tomto případě jsou výše průměrného nájemného tak zanedbatelné, že na celkovou výši nemají žádný vliv.

6 ZÁVĚR

Jihlava je město, ve kterém žijí především mladí lidé a studenti. I když se jedná o studenty především středních škol, je zájem o pronájmy bytů menších kategorií a ty nabývají na popularitě. Mnoho studentů nahrazuje studentské internáty a koleje právě soukromým bydlením. Stejně tak mladí lidé, kteří si nemohou dovolit vlastní bydlení, mají o tyto byty zájem. Právě díky studentům, mladým lidem a lidem, kteří se z okolních obcí stěhují do Jihlavy převážně za prací, je poptávka po pronájmech vysoká a v současné době převažuje nad zájmem o koupi bytů. Protože se trh s nemovitostmi neustále mění a vyvíjí, mají i závěry z této diplomové práce omezenou platnost, kterou odhaduji na dobu jednoho roku.

Výstupem mojí diplomové práce bylo zmapování současné situace na trhu s nájemními byty ve městě Jihlavě a zjištění výše nájemného bytů jednotlivých velikostních kategorií. Následně byly vyhodnoceny faktory, které mají vliv na výši nájemného. Zjištěné výsledky v každé velikostní kategorii byly následně okomentovány. Vytvořená databáze obsahuje vzorky (pronajímané byty), které se liší lokalitou, velikostí, vybavením, příslušenstvím, stavem a typem konstrukce.

Graf č.4 – Vývoj průměrného nájemného s rostou velikostí dispozice, zdroj: autor



Z analýzy vyplynulo několik důležitých informací. Bylo zjištěno, že s klesající velikostí dispozice stoupá cena za 1 m² – viz. graf č.4. Cena za 1 m² u dispozice 1+kk a 1+1 činí 170 Kč, u dispozice 2+kk a 2+1 165 Kč a u dispozice 3+kk a 3+1 činí 157 Kč. Tento fakt

je zapříčiněn převyšující poptávkou po bytech o velikosti 1+kk a 1+1 nad ostatními dispozicemi. Naopak nejmenší poptávka je po bytech 3+kk a 3+1. U této jediné kategorie je nabídka prodeje bytů větší než nabídka k pronájmu.

Jednoznačně nelze říci, které faktory mají a které nemají vliv na výši nájemného. U každé dispozice je to individuální a požadavky budoucích nájemníků se liší.

Lokalita má vliv na výši nájemného zásadně u dispozic 1+kk a 1+1, protože o tento typ bytů mají zájem především jednotlivci nebo páry, popřípadě studenti. Pro tuto věkovou kategorii je důležitější atraktivní okolí a blízkost centra oproti klidnému prostředí. To je naopak důležitější pro rodiny, které mají zájem spíše o větší dispozice bytů. Celkový stav bytu a vybavení je důležitým faktorem pro všechny kategorie. Velikost bytu má pak vliv především na cenu větších dispozic, které je primárně určeno pro větší počet osob. Příslušenství ve formě výtahu, balkonu/lodžie nebo sklepních prostorů má téměř ve všech případech zanedbatelný vliv na výši nájemného.

Tato diplomová práce může sloužit jako vodítko pro potenciální zájemce o nájemní bydlení, popřípadě mohou tyto informace využít realitní kanceláře, které nájemní bydlení ve městě Jihlavě nabízí.

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literatura

- 1) LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-068-1.
- 2) Nový občanský zákoník 89/2012 Sb.: aktuální úplné znění od 1. ledna 2018. Praha: Verlag Dashöfer, 2017. ISBN 978-80-87963-49-4.
- 3) Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy: podle stavu k .. Ostrava: Sagit, 1995. ÚZ. ISBN 978-80-7488-199-2.
- 4) BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí, přepracované vydání. Brno: CERM, s.r.o., 2004. ISBN: 80 – 7204 – 332 – 3
- 5) ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Ceduk, 1996. ISBN: 80 – 902109 – 0 – 2
- 6) FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA. Vlastnictví a nájem bytů. Praha: Linde, 2000. Právní rádce. ISBN 80-7201-241-X.
- 7) KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4.
- 8) KUČA, K., Města a městečka v Čechách na Moravě a ve Slezsku, 2. díl, H-Kole, Praha: nakladatelství Libri, 1997, ISBN 80-85983-14-1, s. 672
- 9) JAROŠ, Z., PISKOVÁ, R., SVĚRÁK, V., Historický atlas měst České republiky, svazek č. 8 – Jihlava Historický ústav Akademie věd ČR Praha, Muzeum Vysočiny Jihlava, Státní okresní archiv v Jihlavě. 2000
- 10) MAGISTRÁT MĚSTA JIHLAVY., Koncept Integrovaného plánu rozvoje statutárního města Jihlavy pro programovací období 2007–2013, pracovní verze z 31. 12. 2007

Internetové zdroje

- 11) Vznik nájmu bytu, nájemní smlouva. Juristic [online]. 2002 [cit. 2018-05-14]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93309/clanek/obcan7.html>
- 12) <https://www.czso.cz/documents/10180/20556307/130206m03.jpg/a8220996-a109-4616-88ec-30f726fb97e2?version=1.0&t=1418236884631>

- 13) Veřejná databáze. Český statistický úřad [online]. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z:
https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=__VUZEMI__43__586846#profil31613=page%3Dprofil-uzemi%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-MOSZV-DEMSTAV%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31613&profil31714=page%3Dprofil-uzemi%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-MOSZV-BYT%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31714&w=
- 14) U-24, s.r.o. Atelier pro urbanismus a územní plánování., Územní plán města Jihlavy. [online] Praha: květen 1999, s. 24 Dostupný na WWW:
http://www.jihlava.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=5967&id_ktg=9015&archiv=0&p1=49323
- 15) Databáze demografických údajů za obce ČR. Český statistický úřad. [online]. 2017 [cit. 2017-05-06]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>
- 16) Administrativní mapa správního obvodu ORP Jihlava. Český statistický úřad[online]. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z:
<https://www.czso.cz/documents/11268/17914593/ORP6105.png/cc6c307d-fe18-4c01-bf24-9318646cc86c?version=1.1&t=1485262475216>

8 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr.č.1: Přímé porovnání

Obr.č.2: Nepřímé porovnání

Obr.č.3: Poloha města Jihlavy

Obr.č.4: Znak Jihlavy

Obr.č.5: administrativní mapa správního obvodu Jihlava

Obr.č.6: mapa katastrálních území

Obr.č.7: mapa Jihlavy se zakreslením cen nájmu dle tabulky č.2

Obr.č.8: mapa Jihlavy se zakreslením cen nájmu dle tabulky č.6

Obr.č.9: mapa Jihlavy se zakreslením cen nájmu dle tabulky č.10

9 SEZNAM TABULEK

Tabulka č.1: Počet obyvatel v Jihlavě

Tabulka č.2: Porovnání nájmů bytů 1+kk a 1+1

Tabulka č.3: Barevné rozlišení ceny nájmu za m²

Tabulka č.4: Souhrn průměrných údajů pro dispozici 1+kk a 1+1

Tabulka č.5: Nájemné za m² podle posuzovaných kritérií pro kategorii 1+kk a 1+1

Tabulka č.6: Porovnání nájmů bytů 2+kk a 2+1

Tabulka č.7: Barevné rozlišení ceny nájmu za m²

Tabulka č.8: Souhrn průměrných údajů pro dispozici 2+kk a 2+1

Tabulka č.9: Nájemné za m² podle posuzovaných kritérií pro kategorii 2+kk a 2+1

Tabulka č.10: Porovnání nájmů bytů 3+kk a 3+1

Tabulka č.11: Barevné rozlišení ceny nájmu za m²

Tabulka č.12: Souhrn průměrných údajů pro dispozici 3+kk a 3+1

Tabulka č.13: Nájemné za m² podle posuzovaných kritérií pro kategorii 3+kk a 3+1

10 SEZNAM GRAFŮ

Graf č.1: Nájemné jednotlivých bytů vůči průměrnému nájemnému

Graf č.2: Nájemné jednotlivých bytů vůči průměrnému nájemnému

Graf č.3: Nájemné jednotlivých bytů vůči průměrnému nájemnému

Graf č.4 – Vývoj průměrného nájemného s rostou velikostí dispozice