

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTŮ VE VYBRANÉ LOKALITĚ

COMPARISON OF RENTS OF FLATS IN A CHOSEN AREA

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. MARTIN ŠMÍDA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. Romana Horňáková

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Martin Šmída

který/která studuje v magisterském navazujícím studijním programu

obor: Realitní inženýrství (3917T003)

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

Porovnání výše obvyklého nájemného z bytů ve vybrané lokalitě

v anglickém jazyce:

Comparison of Rents of Flats in a Chosen Area

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude vyhodnotit výši obvyklého nájemného v dané lokalitě.

Práce bude mít dvě části, textovou a grafickou.

Textová část bude obsahovat:

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

Grafická část bude obsahovat:

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

Cíle diplomové práce:

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

Seznam odborné literatury:

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

Vedoucí diplomové práce: Ing. Romana Horňáková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

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

Abstrakt

Cílem této práce je, s využitím teoretických poznatků, provést analýzu výše nájemného ve vybraných lokalitách a určit faktory, které výši nájemného ovlivňují.

V každé vybrané analyzované oblasti je vybraných 10 bytů z každé kategorie a výsledky jsou vzájemně porovnávány, popisovány a znázorněny v grafické podobě.

Abstract

The objective of this dissertation is to do the analysis of rentals in chosen locations and point out the factors with influence on level of rentals.

There is 10 chosen apartments in each category and location. Results are compared, described and presented in graphical form.

Klíčová slova

Nájem, byt, lokalita, ovlivňující faktor

Key words

Rental, apartment, location, influence factor

Bibliografická citace:

ŠMÍDA, M. *Porovnání výše obvyklého nájemného z bytů ve vybrané lokalitě*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 96 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Horňáková.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně.

Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne

Podpis

Poděkování

Děkuji především Ing. Romaně Horňákové za neocenitelné rady a trpělivost při zpracovávání mé diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat realitním makléřům a developerům kteří mi věnovali čas a poskytli informace a rady, dále mým přátelům studujícím architekturu či právo za asistenci a pomoc při zpracovávání dílčích částí. Děkuji všem respondentům v Králové Poli, kteří odpověděli v dotazníku.

OBSAH

Cíl práce.....	- 11 -
1. Úvod.....	- 12 -
2. Teoretická východiska.....	- 13 -
2.1. Byt	- 13 -
2.1.1. Dispozice.....	- 14 -
2.1.2. Právní úprava	- 15 -
2.1.3. Vlastnictví.....	- 15 -
2.2. Nájem.....	- 16 -
2.2.1. Definice nájmu	- 16 -
2.2.2. Nájem podle právní úpravy	- 18 -
2.2.3. Cenové mapy.....	- 20 -
2.2.4. Tvorba výše nájemného	- 22 -
2.2.5. Regulace nájemného	- 23 -
2.2.6. Deregulace nájemného	- 23 -
2.3. Trh bydlení.....	- 29 -
2.3.1. Faktory ovlivňující výši nájemného.....	- 31 -
2.3.2. Bytová politika státu	- 32 -
3. Výběr lokality.....	- 35 -
3.1. Brno – obecné informace.....	- 35 -
3.1.1. Geografické a klimatické informace.....	- 36 -
3.1.2. Dopravní spojení	- 37 -
3.1.4. Historie Brna	- 40 -
3.1.5. Investiční cíle celostátního a mezinárodního významu	- 42 -
3.1.6. Výběr konkrétních lokalit	- 43 -
3.2. Analyzované oblasti – Královo Pole	- 47 -
3.2.1. Stručná historie Králova Pole.....	- 48 -
3.2.2. Královo Pole – Ponava.....	- 49 -
3.3. Analyzované oblasti – Medlánky.....	- 50 -
3.4. Analyzované oblasti – Řečkovice a Mokrá hora	- 52 -
3.5. Analyzované oblasti – Ivanovice	- 54 -
3.6. Analyzované oblasti – Kuřim (Brno - venkov)	- 56 -
4. Vlastní průzkum trhu a jeho faktorů.....	- 58 -
4.1. Průzkum trhu	- 58 -
4.1.1. Současná situace trhu s nemovitostmi v ČR.....	- 58 -
4.1.2. Struktura poptávky po pronájmu v Brně	- 62 -
4.2. Faktory ovlivňující cenu bytu.....	- 62 -
4.3. Analytická a grafická část	- 67 -
4.3.1. Analýza bytů 1+kk a 1+1.....	- 67 -
4.3.2. Analýza bytů 2+kk a 2+1.....	- 71 -

4.3.3.	Analýza bytů 3+kk a 3+1.....	- 74 -
4.4.	Analýza obvyklého nájemného dle lokality	- 78 -
4.5.	Analýza stávajících nájmů v Kr. Poli	- 80 -
4.6.	Porovnání vlastní analýzy s cenovou mapou MMR.....	- 82 -
4.7.	Cenová mapa výše obvyklého nájemného ve vybrané lokalitě.....	- 87 -
5.	Závěr	- 88 -
6.	ZDROJE	- 89 -
6.1.	Literatura:.....	- 89 -
6.2.	Elektronické zdroje.....	- 90 -
6.3.	Seznam zkratek:	- 91 -
6.4.	Seznam tabulek:	- 92 -
6.5.	Seznam obrázků:	- 92 -
6.6.	Seznam příloh:	- 93 -
PŘÍLOHY		- 94 -
Příloha č. 1		- 94 -
Příloha č. 2		- 95 -
Příloha č. 3		- 96 -

Cíl práce

Cílem práce je vyhodnotit obvyklou výši nájmů pro vybrané lokality v okrajové části Brna.

Provedu průzkum daných lokalit a nabízených nájmů v těchto lokalitách. Dále určím faktory, které je ovlivňují (velikost bytu, lokalita, umístění v domě apod). Dále provedu výzkum stávajících nájmů. Cílem výzkumu je poskytnout přiměřeně přesnou informaci o místně obvyklých (tržních) cenách bytů a nájemném. Sběr dat je prováděn z realitních serverů, lokálních i celostátních inzertních časopisů, přímého dotazníku a průzkumu v terénu.

1. Úvod

Při tvorbě této práce, tedy porovnávání výše nájemného bytů ve vybraných lokalitách, jsem si uvědomil, že stejnou činnost jsem ve svém životě dělal už minimálně dvakrát. Bylo to tehdy, kdy jsem sháněl bydlení v Brně, Králové Poli a prohlížel jsem realitní servery a hodnotil dané lokality, jejich klady a zápory, společně s ostatními parametry jednotlivých bytů. Samozřejmě tehdy jsem takovou analýzu dělal relativně zběžně a mnohdy takřka mimoděk. Tentokrát jsem si užil komfort dostatku času a osobní nezainteresovanosti. Zvolil jsem lokality, mně blízké, a s chutí jsem se jal analýzy nájmů.

V této diplomové práci však nejprve vymezíme základní teoretické pojmy, potřebné pro pochopení a zorientování se v dané problematice, především pak definice bytu, nájmu a právního pohledu na problematiku, teoretická východiska o trhu bydlení, regulaci a deregulaci nájmů a bytové politiky státu.

V další části se pak seznámíme s vybranou lokalitou, nejprve s městem Brnem, jako takovým, poté s jednotlivými vybranými lokalitami.

Ve výzkumné se nejprve seznámím se současnou situací na realitním trhu a trhu nájmů. Poté provedu konkrétní analýzu nabízených nájmů ve vybraných lokalitách, analýzu současných nájmů, srovnání s cenovou mapou MMR. Výsledky jsou průběžně zobrazovány v grafické podobě a celkový výstup je pak vyobrazen v cenové mapě.

2. Teoretická východiska

Abychom mohli provést analýzu výše nájmů a faktorů, které je ovlivňují, je potřeba se nejprve seznámit s teoretickými znalostmi a pojmy, se kterými je na následujících stranách pracováno.

2.1. Byt

Byt je vymezen jako předmět občanskoprávních vztahů ustanovením § 118 odst. 2 občanského zákoníku. Jinak občanský zákoník pojem bytu nedefinuje. V současné době v podstatě neexistuje po zrušení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, definice bytu, která by mohla být chápána jako definice občanskoprávní. V právní úpravě je byt uveden pouze v předpisech stavebněprávních. V případě sporu, zda předmět nájmu je skutečně byt, vychází soudní praxe především z kolaudačního stavu, tedy k jakému účelu bylo umožněno předmět nájmu užívat.¹

Byt je tedy buď jedna místnost, nebo více místností vhodným způsobem propojených, které jsou oddělené od zbytku domu. Celý prostor lze uzamknout. Tyto místnosti slouží k ubytování jedné nebo více osob. Obvykle žijí v jednom bytě příslušníci jedné rodiny.²

Velikost bytu se uvádí dvěma různými způsoby. Buď se počítá podlahová plocha bytu v metrech čtverečních, nebo se uvádí počet místností. Při počítání místností platí jistá pravidla. Kuchyně, koupelna, záchod a chodba se jako místnosti nepočítají. Ložnice, obývací pokoj, pracovna a ostatní obyvatelné místnosti se počítají jako místnosti.

Pokud je součástí bytu i podkroví, musí podkrovní místnosti splňovat určitá kritéria, aby se jako místnosti započítávaly. Tato kritéria předepisují určitou minimální podlahovou plochu a světlou výšku stropu.

¹ Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, občanský zákoník nájem bytu, dostupné na: <http://www.mmr.cz/FAQ/III--BYTOVA-POLITIKA>

² Zdroj: Byt, wikipedia.org

Podle doby, kdy byl byt postaven se rozlišují na byty ve staré zástavbě a novostavby. Přesná hranice ale neexistuje. Byty ve staré zástavbě mají obvykle mnohem vyšší místnosti (často více než 2,6 m), vysoká okna a tlusté stěny.

Dále rozlišujeme další typy bytů:

- **Mezonetový byt** - byt se rozkládá v několika podlažích, často má terasu, která leží na střeše spodního podlaží
- **Suterénový byt** - podlaha bytu leží pod úrovní okolního terénu
- **Loft** - byt, který je postaven v bývalé industriální budově - tovární hale nebo skladišti. Má několik podlaží, horní podlaží ve kterém se nachází ložnice může mít nižší strop

2.1.1. Dispozice

- **Garsoniéra** - malý byt tvořený zpravidla jednou obytnou místností s příslušenstvím; hovorově 'garsonka'; označení pochází z francouzského slova "garçon" (chlapec, mladík, mladý muž). Slovem "garsoniéra" se v ČR nejčastěji označují byty bez oddělené kuchyně, tedy **1+0** nebo **1+kk**.
- **1+0** - 1 místnost + sociální zařízení (bez kuchyně ani kuchyňského koutu)
- **1+kk** - 1 místnost, ve které je kuchyňský kout
- **1+1** - 1 místnost + kuchyň oddělená zdí
- **2+kk** - 2 místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout
- **2+1** - 2 místnosti + kuchyň oddělená zdí
- **3+kk, 3+1, 4+kk ...** (*analogicky podle předcházejících*)
- **atypické uspořádání** - dispozice, která předešlým způsobem nejde popsat³

³ Zdroj: Byt, wikipedia.org, 2011, dostupné na: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Byt>

2.1.2. Právní úprava

Byt je zvláštním druhem nemovitosti. Koncepce, že byt je věcí, je sporná. Svou podstatou není totiž byt nic jiného než součást domu.

Z hlediska veřejného práva je bytem podle § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určené k bydlení. Podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů je jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu.

2.1.3. Vlastnictví

Jako každá nemovitost, i byt je předmětem vlastnického práva a lze s ním nakládat jako s kteroukoliv jinou věcí. Vlastník může svůj byt užívat pro svou vlastní potřebu, nebo s ním nakládat, např. jej pronajmout. Je-li vlastníkem právnická osoba, např. družstvo, obvykle jej pronajímá. Vlastnictví se zapisuje do katastru nemovitostí.

Za komunismu mohly být byty od roku 1966 v tzv. "osobním" vlastnictví, což bylo podle marxismu-leninismu vlastnictví jiných věcí než výrobních prostředků. Byty se tak dostaly do stejného režimu jako rodinné domky, na rozdíl od bytových domů, které byly v "socialistickém" nebo "soukromém" (v marxistickém smyslu slova) vlastnictví.

V domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, vzniká povinně ze zákona společenství vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu vymizela dříve běžná družstva vlastníků bytů. Dnes prakticky existují pouze družstva nájemců, kdy vlastníkem bytů a celého domu je bytové družstvo. Členové družstva mají na základě stanov právo nájmu k bytu. Vzhledem k členským právům se takové nájemní právo fakticky blíží vlastnictví. Členové družstva mají možnost prostřednictvím svého členství ovlivňovat chod družstva. Proto jejich vliv na nakládání s bytem je výrazně vyšší než u jiného nájemního bytu.⁴

⁴ Zdroj: vlastnictví, wikipedia.org, 2010, dostupné na: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Byt>

2.2. Nájem

Nájemce (nájemník) byt užívá na základě nájemní smlouvy, kterou uzavřel s vlastníkem bytu. Nájemní byt může být byt státní, obecní nebo i soukromý. Nájemce má mnohem slabší postavení než vlastník.

Nájem bytu je subtypem nájemní smlouvy a podléhá zvýšené ochraně. Nájemní smlouva může být smíšená s jinou smlouvou, např. pracovní. Nájem služebních bytů má sníženou ochranu. Skončení pracovního poměru obvykle znamená důvod pro výpověď nájemní smlouvy.⁵

2.2.1. Definice nájmu

Jedna z definic nájmu byla představena již na začátku této kapitoly. Není však jediná. Nájemné definuje z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších přepisů, nepřímo v § 663, který stanoví, že „*nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.*“ Úplatou za nájem bytu se tímto rozumí **nájemné**⁶. Zákonná definice je tedy plně odvoditelná z právního řádu a není tak obsahově sporná jako pojmy bydlení a byt.

Nájem je jedním z klasických institutů soukromého práva⁷. Je jedním z občanskoprávních vztahů a jako takový se vyznačuje tradiční trojicí prvků: subjekt, objekt, obsah. Obecné pojmové znaky nájmu jsou

- přenechání určité věci k užívání či braní užitků
- dočasnost
- úplatnost

Cílem nájmu je užívání, resp. braní užitku. Jedná se o vztah dočasný, ať je sjednán na dobu určitou či neurčitou. Je rovněž vztahem úplatným, což jej odlišuje od výpůjčky (§

⁵ Zdroj: Nájem, 2010, dostupné online na: <http://www.byty24.cz/cz/najem.html>

⁶ Zdroj: Fiala, J. Občanské právo hmotné (3. vydání). Brno : Masarykova univerzita, 2003, s. 292.

⁷ Zdroj: Srov. Fiala, J. a kol.: Lexikon občanského práva, Sagit, Ostrava, 1997, str. 156

689 - 662 Občanského zák.).⁸ Nájem vzniká především nájemní smlouvou. Pojmy nájem a nájemní smlouva jsou velmi často směřovány, proto je důležité poukázat na jejich odlišnost. Nájem je právní vztah, který vzniká (většinou) na základě nájemní smlouvy. Nájemní smlouva je tedy (většinou) nezbytným předpokladem vzniku nájmu a obráceně, nájem by bez nájemní smlouvy (většinou) nemohl vzniknout.

Použitím slova většinou v předchozím odstavci je naznačeno, že nájem nemusí vzniknout pouze na základě nájemní smlouvy. Nájem může rovněž vzniknout přímo na základě zákona či na základě splnění určitých podmínek stanovených zákonem (např. podle zákona č. 427/1990 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, kde vydražiteli vzniklo proti pronajímateli právo na uzavření nájemní smlouvy na dobu 5 let).⁹ Dalším ze způsobů vzniku nájmu je rozhodnutí soudu.

Stranami nájemního právního vztahu jsou nájemce a pronajímatel, na obou stranách tohoto vztahu může vystupovat jeden, ale i více subjektů. Nájemce najatou věc buď užívá nebo z ní bere užitky, pronajímatel mu ji za úplatu přenechává. Oběma stranám nájemního právního vztahu vzniká jejich účastí na tomto vztahu celá řada dalších, vesměs provázaných práv a povinností.

Předmětem nájmu je věc, která je způsobilá být předmětem občanskoprávních vztahů a je vzhledem ke své povaze způsobilá k užívání, resp. braní užitků. Může jít o věc movitou i nemovitou. Věc musí být určena individuálně.

Úplata se při nájemní smlouvě označuje jako nájemné.

Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli tutéž věc ve stavu v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

⁸ Srov. Madar, Z. a kol.: *Slovník českého práva*, Linde, Praha, 1995, str. 527

⁹ Srov. Knapp, V. a kol.: *Občanské právo hmotné - svazek II.*, Codex Bohemia, Praha, 1998, str. 204

2.2.2. Nájem podle právní úpravy

Obecným předpisem upravujícím nájemní vztah je zákon č. 40/1964 Sb., v pozdějším znění – tedy Občanský zákoník (dále jen OZ). V jeho hlavě osmé je jako část závazkového práva upravena nájemní smlouva, kde jsou pak dále zkonkretizována ustanovení o nájmu bytu.

Speciální úprava existovala v podobě vyhlášky MF č. 176/1993 Sb., později v cenovém výměru MF 01/2002 (06/2002), přičemž všechny tyto podzákoné právní předpisy byly pro svůj rozpor s Ústavou zrušeny Ústavním soudem.

Nájem může vzniknout rovněž přímo ze zákona – na základě vzniku určité právní skutečnosti, s níž zákon vznik nájmu spojuje. Těmito skutečnostmi jsou

- uzavření manželství
- smrt nájemce bytu
- trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu

Nejčastějším právním důvodem vzniku nájmu bytu je nájemní smlouva. Mezi obecné náležitosti nájemní smlouvy patří obecná ustanovení o smlouvách vč. procesu uzavírání smluv, obsažená v § 43 a nsł. OZ.¹⁰

Ustanovení § 685 odst. 1 OZ vymezují zvláštní náležitosti, které musí nájemní smlouva obsahovat, aby nebyla absolutně neplatná. Těmito náležitostmi jsou:

- nutnost písemné smlouvy
- označení bytu a jeho příslušenství
- rozsah jejich užívání
- způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši

Úprava nájmu, jakožto jednoho z klasických institutů soukromého práva je v současnosti obecně provedena v občanském zákoníku. Občanský zákoník zároveň

¹⁰ Zdroj: Korecká, V., *Nájem bytu (Komentář k Občanskému zákoníku §§ 685 až 716 a § 719)*, Brno: Iuridica Brunensia, 1995. s. 16.

obsahuje některá speciální ustanovení týkající se nájmu. Jedná se o zvláštní ustanovení o nájmu bytu, zvláštní ustanovení o nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, zvláštní ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých. Speciální zákon upravuje nájem a podnájem nebytových prostor. Zvláštní smluvní typ, z něhož vznikají nájemní právní vztahy rovněž upravuje obchodní zákoník, konkrétně se jedná o smlouvu o nájmu dopravního prostředku. Český právní řád obsahuje zároveň celou řadu právních předpisů, nejen zákonů, ale i předpisů nižší právní síly, např. nařízení vlády, vyhlášky ministerstev, v nichž jsou upraveny některé dílčí otázky

Pokud shrneme a systematicky uspořádáme výše uvedené, potom tedy úpravu nájmu v právním řádu České republiky v současnosti najdeme v těchto právních předpisech:

- o zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
 - obecná ustanovení o nájemní smlouvě (část osmá, hlava sedmá, § 663 - 684),
 - zvláštní ustanovení o nájmu bytu, včetně podnájmu bytu (část osmá, hlava sedmá, § 685 - 716, § 719 - podnájem bytu),
 - zvláštní ustanovení o nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení (část osmá, hlava sedmá, § 717 - 718),
 - zvláštní ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých (část osmá, hlava sedmá, § 721 - 723),
- o zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů,
- o zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
 - smlouva o nájmu dopravního prostředku (část třetí, hlava druhá, díl XV, § 630 - 637),
- o výčet nejvýznamnější právních předpisů upravujících některé dílčí skutečnosti vztahující se k nájmu:
 - zákon ČNR č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

- nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník,
- nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku,
- vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů,
- vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č. 245/1995 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů na objekty a mezi konečné spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška ministerstva lesního a vodního hospodářství č. 144/1978 Sb., o veřejných vodovodech a veřejných kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu,
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 427/1990 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Uvedený seznam není a ani nemůže být úplný, neboť právních předpisů, které se svým obsahem dotýkají otázek spojených s nájmem je bezesporu velké množství a uvedení jejich úplného výčtu by bylo nadbytečné.

2.2.3. Cenové mapy

Cenová mapa zobrazuje cenu na m². Poskytuje informace o cenách nemovitostí, především pak cenách pozemků, budov, méně již bytů a nájmu.

Cenová mapa může být jistě velmi praktickým pomocníkem, ale jen za předpokladu, že bude kvalitně zpracovaná. O věrohodnosti cenových map se vedou mezi odbornou veřejností debaty. Hlavní výtkou obvykle bývá forma získávání dat: Kritici tvrdí, že mnohé údaje uváděné v cenových mapách jsou pouze odhadovanými cenami, nikoli skutečnými.

Některé subjekty využívají **data z realitní inzerce** nebo informace převzaté **z databází realitních kanceláří**. Nejprůkaznější je však způsob, který používá například Český statistický úřad – v tomto případě jsou ceny vypočítávány **z opravdu uskutečněných obchodů**. Aby byl konečný výsledek průkazný, je třeba do databáze zahrnout veškeré prodeje a zpracovat je v co nejkratší době. To ale není běžná praxe, proto jsou údaje často zkreslené.¹¹

V české legislativě najdeme zmínku o cenových mapách stavebních pozemků v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 10:

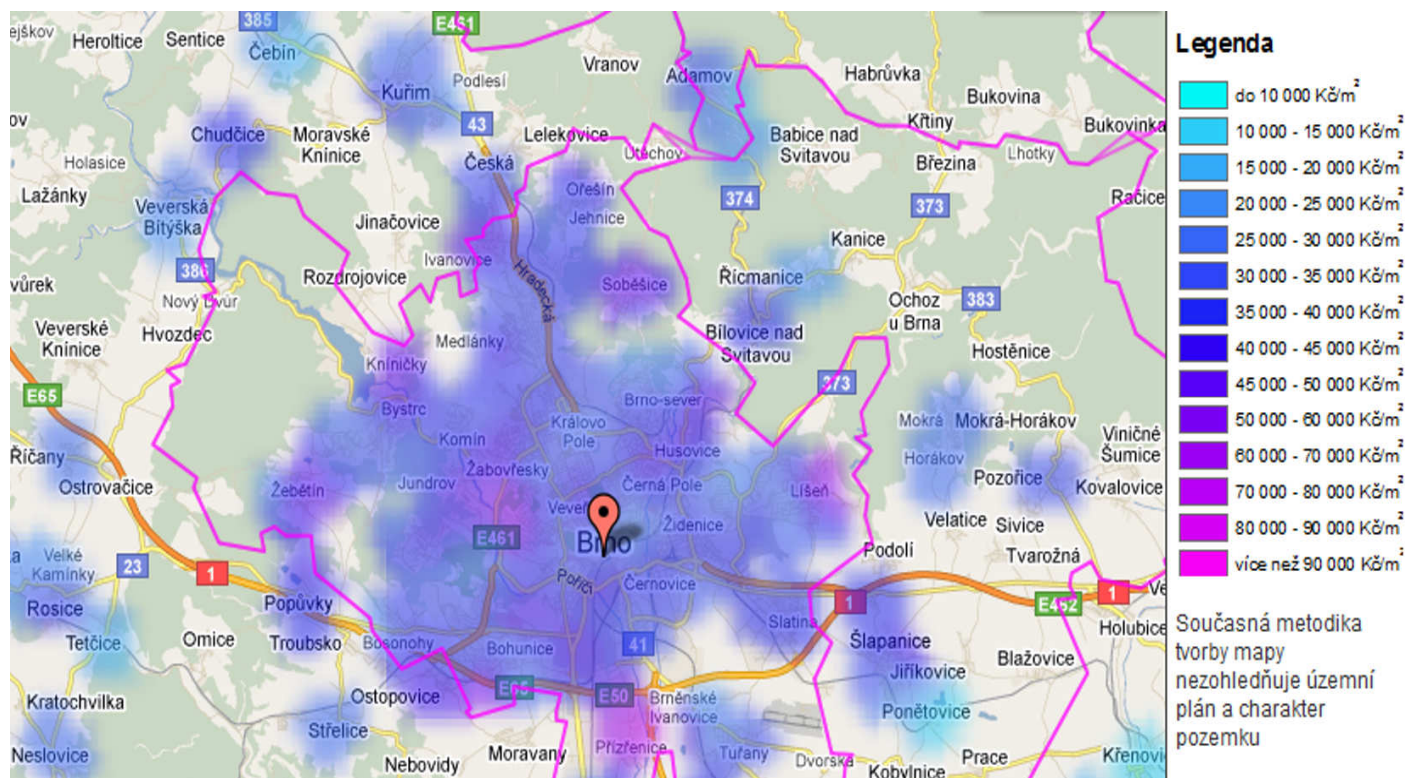
Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. (...)

Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.

¹¹ Herzigová Monika, *Cenové mapy na realitním trhu*, 2010, dostupné na: <http://www.svet-bydleni.cz/cenove-mapy-na-realitnim-trhu.aspx>

Pro zajímavost uvádím cenovou mapu prodeje bytů v Brně. Může při tvorbě cenové mapy nájmů mnohé napovědět.



Obrázek 1 Cenová mapa prodeje bytu pro Brno

2.2.4. Tvorba výše nájemného

V jednotlivých zemích či oblastech není zpravidla uplatňován jediný přístup k tvorbě nájemného, ale vždy je to kombinace určitých možných způsobů.

Mezi tři základní způsoby lze zahrnout způsob **tržní**, způsob **regulační(sociální)** a způsob **ekonomický**¹².

Tržní způsob zohledňuje hlavně principy trhu a volnou tvorbu ceny. Na druhou stranu regulační princip staví na státních zásadách jak do fáze sjednávání nájemních smluv (nevylučuje tak ani vznik užívání bytu správním rozhodnutím), tak přímo do fáze sjednávání cen, které jsou obvykle uměle vytvořeny. Ekonomický způsob vychází jako

¹² Nováková, H. Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování. Praha: BOVA POLYGON, 2007, s. 7.

jakýsi jejich kompromis. Je to v podstatě autoritativně určené nájemné s tím ohledem, že respektuje náklady vlastníka bytu či domu na jeho údržbu.

V ČR můžeme nyní sledovat proces deregulace nájemného, tedy přechod za regulačního způsobu na způsob tržní.

2.2.5. Regulace nájemného

S nájmem je neodmyslitelně spjat pojem regulace nájemného, který je dnes běžně používán. Regulací¹³ lze obecně definovat jako určitou činnost ovlivňování a usměrňování přirozeného vývoje s cílem a úmyslem kontrolovat výsledný stav, jehož dosažení je vynutitelné obvykle státní mocí. Spojeno s nájemným to tedy znamená určování výše a způsobu výpočtu nájmu, mechanismus jeho zvyšování či snižování, určování povinných subjektů strpět regulaci, ale i určité zásahy do nájemního bydlení pomocí občanskoprávní úpravy v institutu nájemní smlouvy.

Regulace nájmů bytů (§ 685 a násl. občanského zákoníku) je jako dědictví komunismu přemrštěná. To vede k deformaci výše nájmů na volném trhu. Pronajímatel bytu může i při závažném porušování povinností nájemce jen velmi těžko vypovědět nájemní smlouvu a nemůže stanovit takovou výši nájmu, která by zabezpečovala pokrytí nákladů na bydlení a přiměřený zisk.

2.2.6. Deregulace nájemného

V podstatě se teprve nyní vracíme k přirozenému fungování realitního trhu. Dle mého názoru je zvolený způsob deregulace nájemného vhodný, možná mohl být proveden už dřív. Sdělovací prostředky přesto často „strašily“ deregulací a zvyšováním nájmů. Zcela konkrétně zmapujeme současný stav deregulace nájemného v ČR v analytické části této diplomové práce.

¹³ Definice volně převzata ze Slovníku cizích slov [citováno 29. března 2010]. Dostupný z : http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/hledat?typ_hledani=prefix&cizi_slovo=regulace.

První část zákona č. 107/2006 Sb., v platném znění, zavedla s účinností od 31.3.2006 právo pronajímatele jednostranně zvyšovat nájemné za podmínek v tomto zákoně stanovených, pozbývá platnosti dnem 31.12.2010, a u bytů v Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1.1.2009 vyšším než 9.999, a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín toto právo končí dne 31.12.2012.

Smyslem právní úpravy regulující jednostranné zvyšování nájemného je plynulé přizpůsobení nájemného tržním standardům avšak s tím, že nájemné mohlo být zvyšováno pouze do výše maximálního přírůstku měsíčního nájemného stanoveného podle vzorce uvedeného zákoně.

Po 1.1.2011, resp. 1.1.2013, již nebude možné jednostranně (i když regulovaně) zvyšovat nájemné pronajímateli bytů podle stávající právní úpravy, a proto bude nutné, aby se pronajímatel s nájemcem na případném dalším zvyšování nájemného dohodli.¹⁴

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, při vědomí nutnosti řešit případné spory mezi pronajímateli a nájemci o dohodě o výši nájemného předložilo do legislativního procesu návrh novely občanského zákoníku, která má doplnit ustanovení § 686 občanského zákoníku o nové dva odstavce, podle kterých, pokud nedojde k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem o nájemném a neodpovídá-li nájemné v místě a čase obvyklému nájemnému, o změně nájemného na v místě a čase obvyklé rozhodne na návrh kterékoliv strany soud, přičemž změnu nájemného lze přiznat ode dne podání návrhu k soudu.

Podle uvedeného ustanovení může soud o výši nájemného podle výše uvedeného principu rozhodnout i v případě nájmu sjednaného dohodou na dobu neurčitou, došlo-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založila v právech a povinnostech stran hrubý nepoměr. Důkazní břemeno k prokázání takové změny okolností pak nese dle ministerského návrhu navrhovatel.

¹⁴ Cit.: Kučera Jiří, *Konec období (de)regulace nájemného*, 2011, <http://stavitel.ihned.cz/c1-50306650-konec-obdobi-de-regulace-najemneho>

Výše uvedený návrh novely Občanského zákoníku se sice snaží řešit případné spory mezi pronajímateli a nájemci o výši nájemného, a to tím, že rozhodování o výši nájemného rozhodne soud, avšak neřeší zásadní princip občanského práva a to princip smluvní volnosti, který byl od 50.let minulého století zavedením osobního užívání bytu a regulací nájemného oblasti nájmu bytů upírán. Nejde totiž pouze o výši nájemného, ale rovněž o možnost a právo pronajímatele si zvolit nájemce, tak i možnost a právo nájemce si zvolit, jaký byt a za jakých podmínek si jej pronajme. Lze předpokládat, že účastníci sporu o výši nájemného, v zájmu dosažení dle jejich názoru spravedlivého rozsudku, budou využívat řádné a mimořádné opravné prostředky, což s přihlédnutím k době trvání soudních sporů v České republice v délce 3 a více let může vést v případě prohry nájemce na jeho straně ke katastrofickým ekonomickým důsledkům. Taková situace ani nepřispěje k rozvoji skutečně fungujícího trhu.

Ministerský návrh rovněž neobsahuje úpravu omezení nájemného z hlediska jeho zvyšování, aniž by se jinak dotklo výše již smluveného nájemného, jehož přípustnost dovozuje i Ústavní soud a je běžnou zákonodárnou praxí v západních demokraciích. Obecně platí, že obsahem vlastnického práva je zejména možnost věc držet, disponovat s ní, užívat ji a brát z ní požitky. Takové omezení by nebylo možné interpretovat jako porušení principů rovnosti vlastnického práva, ačkoli vlastníky omezuje při absolutním výkonu vlastnického práva. Stát prostřednictvím takového omezení by mohl zamezit zneužívání postavení subjektů s monopolním, dominantním nebo výlučným postavením na trhu a vzniku ekonomických asociálních dopadů na skupinu obyvatelstva v nižší příjmové kategorii, a čímž by prakticky naplňoval i ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, který zní: *„Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“*

ministerský návrh rovněž obsahuje i některé pozitivní trendy v oblasti nájmu bytů a to zejména:

- smluvní volnost k předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání a vymezení práv a povinností z toho plynoucích, zejména výši a způsob nákladů na provedení úpravy bytu;
- právo pronajímatele požadovat, aby v bytě žil jen počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání jeho užívání v normálních pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách;
- právo pronajímatele si vyhradit souhlas s přijetím další osoby do bytu, kromě manžela, partnera, nájemcova dítěte nebo dítěte manžela, dítěte, které bylo svěřeno do péče nebo v případech zvlášť zřetele hodných;
- povinnost nájemce oznámit změnu v počtu osob v bytě a změny v jejich identifikačních údajích ve lhůtě 2 měsíců, v opačném případě takové jednání nájemce bude ze zákona považováno za hrubé porušení jeho povinností;
- oprávnění pronajímatele vstoupit do bytu v případě dlouhodobé nepřítomnosti nájemce v bytě, pokud nájemce nesplní povinnost takovou skutečnost oznámit pronajímateli s určením osoby, která zajistí vstup do bytu v případě nutnosti;
- výměnu bytů provádět pouze se souhlasem obou pronajímatelů a nájemců bez možnosti ingerence soudu;
- bytovými náhradami jsou náhradní byt, náhradní ubytování a přístřeší, společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu, přičemž návrh definuje přístřeší jako dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor pro uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců.¹⁵

Počínaje 1. lednem 2011 bude tedy dokončena tzv. **deregulace nájemného**. Zákon č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, umožňuje pronajímateli jednostranně nájemci zvýšit nájemné. Tento zákon byl poslaneckou sněmovnou schválen 15. Března 2006. Výše činží by tak měla záviset výhradně na dohodě mezi pronajímatelem a nájemníkem.

¹⁵ Kožušník Rudolf, JUDr, *Deregulace nájemného a návrh novely Občanského zákoníku, 2011*, dostupné na: <http://www.epravo.cz/top/clanky/deregulace-najemneho-a-navrh-novely-obcanskeho-zakoniku-70051.html>

Poslaneckou sněmovnou schválený zákon koncipován tak, že jeho cílem je v průběhu přechodného období sblížit úroveň současného regulovaného a tzv. "tržního" nájemného. Po čtyřech letech zákonné deregulace by se výše nájemného přiblížila, nebo v ideálním případě vyrovnala úrovni skutečného tržního nájemného. Tržní nájemné by mělo odrážet normální smluvní vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, respektive by mělo odpovídat poptávce a nabídce bydlení v daném místě.

Průměr ceny nemovitosti za danou lokalitu použitý k určení cílové hodnoty nájemného je samozřejmě v mnoha ohledech nedokonalou aproximací skutečné tržní ceny bytu v dané lokalitě a lze k němu mít řadu výhrad jako ke každému průměru. Důvodem je skutečnost, že bydlení je velmi heterogenním statkem, prakticky nelze najít dva stejné byty. Cena by měla odrážet užitek, které daný byt poskytuje jeho uživateli (od něj je odvozena poptávka po bydlení). I ceny bydlení se běžně liší nemovitost od nemovitosti.¹⁶

Prvního ledna tohoto roku bylo tedy ukončeno regulované nájemné zhruba ve 450 tisících domácnostech v menších městech, Ostravě a Ústí nad Labem. Ve středních Čechách, Praze, Brně a většině krajských měst je deregulace naplánovaná až na **počátek roku 2013.**

¹⁶ Zdroj: Vypuštění místně obvyklého nájemného, dostupné na <http://www.penize.cz/bydleni/17929-sunega-vypusteni-mistne-obvykleho-najemneho-ze-zakona-muze-byt-nebezpecne>

Jaký je rozdíl mezi regulovaným a tržním (tedy nabídkovým) nájemným (v Kč za m², vybraná města, kde dojde k deregulaci od ledna 2011) vidíme v následující tabulce:

Město	Regulované	Tržní	Rozdíl
Louny	25,2	88,99	63,79
Frýdek-Místek	50,0	109,93	59,93
Česká Lípa	46,2	105,46	59,26
Ústí n. Labem	29,5	87,13	57,63
Ostrava	50,0	104,18	54,18
Pelhřimov	34,7	78,01	43,31
Uh. Hradiště	57,4	100,45	43,05
Blansko	56,0	98,25	42,25
Tachov	44,9	82,49	37,59
Opava	50,0	87,53	37,53
Jablonec n. N.	46,2	82,75	36,55
Prostějov	47,0	80,25	33,25
Havl. Brod	39,5	70,67	31,17
Šumperk	47,0	75,24	28,24
Trutnov	51,6	76,89	25,29
Jičín	51,6	75,39	23,79
Znojmo	56,0	76,59	20,59
Tábor	53,5	72,06	18,56
Svitavy	52,0	67,34	15,34

Tab. 1 Rozdíl mezi regulovaným a tržním nájemným, zdroj: Institut regionálních informací

Po 31.12.2010 část zákona o jednostranném zvyšování nájmu pozbude platnosti, a nebude již tedy možné ze strany pronajímatelů jednostranně nájemné zvyšovat. Naopak se předpokládá, že po tomto datu se nájemné bude měnit vzájemnou dohodou mezi nájemci a pronajímateli. Po uvolnění nájmu se na nové výši nájemného musejí

pronajímatelé a nájemci dohodnout. Občanský zákoník však již neřeší situaci, když se strany nedohodnou, proto takové případy bude řešit soud. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) proto připravuje cenovou mapu nájemného v Česku, první výsledky vyšly na veřejnost na konci února 2011..

„Jako jediného znalce využívá brněnský Institut regionálních informací Zdeňka Vícha, který mapu nájmu pro ministerstvo připravuje. Zatím Vích schválil ceny pro 64 obcí, což je desetina z celkového počtu. Se zkompletováním mapy ministerstvo a institut počítají koncem roku 2011.“¹⁷

Tento nástroj má posloužit při přechodu na tržní nájemné a zatím zahrnuje údaje o 64 obcích. Mapy nájemného by měly sloužit především jako pomůcka při dohodě o nájmu po deregulaci. Orientační ceny uvedené v tomto zdroji vycházejí z technického stavu domu i bytu, stáří domu, velikost bytu a technologie výstavby, u sídel nad 10 tisíc obyvatel i z polohy domu.

„Zhruba 40 procent bytů patří soukromníkům, zbytek drží v rukou obce a stát. Na vlastních domů bylo, aby se s nájemníky dohodli na nové výši nájemného. Na podmínky největšího vlastníka bytů v Česku, společnosti RPG, podle slov ředitele vnějších vztahů Petra Handla přistoupilo už 90 procent domácností z 36 tisíc bytů, kterých se deregulace týká. "Nepodepsaly pouze desítky nájemníků," uvedl Handl. Společnost bude v nejbližších týdnech analyzovat situaci a pak rozhodne o dalším postupu.“¹⁸

2.3.Trh bydlení

Problematika trhu s bydlením je velmi složitá. *„Podílí se významně na důležitých informacích o společnosti, jako jsou demografické, sociální, ekonomické, geografické*

¹⁷ Cit.: Olga Skalková, *Ekonomika.iHNed.cz* 2. 3. 2011 08:17 (aktualizováno: 2. 3. 2011 16:35)

¹⁸ Cit.j: Jan Brož, MF DNES, článek z 11.1.2011 11:00 dostupný na:
[http://ekonomika.idnes.cz/prechod-na-trzni-najem-je-zatim-bez-zalob-ffn-
/ekonomika.aspx?c=A110111_1512638_ekonomika_jvo](http://ekonomika.idnes.cz/prechod-na-trzni-najem-je-zatim-bez-zalob-ffn-/ekonomika.aspx?c=A110111_1512638_ekonomika_jvo)

a další faktory. Jde o trh komplexní v rámci celého tržního hospodářství, nejedná se tedy o trh ideální¹⁹. Proto jsou nedílnou součástí dnešního trhu nemovitostí, resp. bydlení, i státní intervence či jiné vlivy, které trh mohou ovlivňovat i v jeho samotných základech - stále přitom hovoříme o trhu.

Předmětem tohoto trhu jsou samozřejmě nemovitosti. Ty vykazují určitá specifika oproti jiným statkům, a to má za důsledek odlišnosti na jeho fungování. Mezi tyto skutečnosti patří:

- a) Nemovitosti jsou heterogenní či komplexní statek.
- b) Bydlení ovlivňuje uspokojování dalších potřeb.
- c) Bydlení je zbožím dlouhodobé spotřeby.
- d) Nemovitost je vždy pevně vázána k určitému místu.
- e) Vysoké transakční náklady
- f) Nedostatek informací o situaci na trhu.
- g) Neměnnost a setrvačnost trhu.²⁰

Trh nemovitostí představuje v obecné rovině mechanismus utváření vzájemného vztahu mezi poptávkou a nabídkou nemovitostí. Trh tak jejich střetem stanovuje rovnovážnou cenu, jako např. nájem, která bývá určena variabilně podle různých kritérií jako je typ nemovitosti, poloha nemovitosti, kvalita nemovitosti, resp. podle specifik uvedených výše.

Trh s nemovitostmi je také možno ekonomicky definovat jako mechanismus, jehož prostřednictvím jsou směňovány určité statky a služby související s nemovitostmi. Tento přístup ovlivňují požadavky zainteresovaných subjektů s případnými ekonomickými, právními či politickými zásahy státu do trhu.

Cílem pohybování se na trhu s nemovitostmi je vlastně získat, tzn. alokovat²¹ vzácný statek, kterým nemovitost bezpochyby je. Statkem se v tomto případě rozumí nejen nemovitost zahrnující půdu či stavbu, ale také, a to především, majetková práva spojená s vlastnictvím či užíváním nemovitostí. Stejně jako samotný mechanismus trhu, je i alokace nemovitosti v určitých případech spojena s určitými státními

¹⁹ Fuchs, K. *Mikroekonomie – Distanční studijní opora*. Brno : Masarykova univerzita, 2005, s. 25.

²⁰ Poláková, O. *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress s.r.o., 2006, s. 15.

²¹ Poláková, O. *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress s.r.o., 2006, s. 18.

regulacemi, která mají právní charakter (vydání územního povolení, kolaudace, územní rozhodnutí²², atp.).

V tomto duchu lze trh nemovitostí rozdělit na dva typy. První typ spočívá v nabídce a poptávce po užívání bytů, jako je **nájem a podnájem**. Výsledkem střetu nabídky a poptávky je vytváření tržní nájem nemovitostí. Druhý typ je nabídka a poptávka po **vlastnictví** nemovitostí. Střetem nabídky a poptávky zde získáme cenu samotné nemovitosti. V této práci se budu dále zabývat pouze trhem s nájemním bydlením.

2.3.1. Faktory ovlivňující výši nájemného

Pro zjednodušení můžeme faktory ovlivňující výši nájemného rozdělit do třech skupin. První důležitou charakteristikou je samotná **velikost bytu, dispozice**, ale i stav a vybavení. Dále do této skupiny patří i minoritní faktory jako např. příslušenství nebo **umístění bytu v domě**, přítomnost výtahu, dvorek, zahrada, bazén, architektura bytu a domu.

Druhou skupinu zastupuje především faktor umístění bytu v širším kontextu. Především v rámci obce, **regionu**, kraje, ale i z **hlediska geopolitického**. Rovněž sem patří další minoritní faktory jako výhled z oken a balkónů, okolní zeleň a typ zástavby, možnost parkování, bezpečnost a **občanská vybavenost lokality** v blízkém i širším pojetí.

Další skupinou, která výši nájmu ovlivňuje jsou ekonomicko-právní faktory. Patří sem různá správní nařízení, **vyhlášky** či dotace, ale rovněž **typ smlouvy**, doba jejího trvání, typ vlastníka a jeho záměry s nemovitostí.

Pro účely vlastní analýzy v této práci budeme především akceptovat a zohledňovat tyto **faktory**:

- Lokalita (okres, město, městská část, katastrální území, ulice)
- Velikost bytu
- Dispozice (1+kk, 1+1;2+kk, 2+1;atd)
- Umístění v domě (poschodí)
- Typ domu (cihla či panel)

²² Rozhodnutí podle z.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- Typ vlastníka (v analýze pouze osobní vlastnictví)
- Cena (nabízená)

V dotazníku pro zjištění stávajících nájmu jsem pak kromě těchto původních zjišťoval ještě další faktor:

- Typ smlouvy (určitou, neurčitou)
- Co se jim na jejich lokalitě vyhovuje, co nikoliv

2.3.2. Bytová politika státu

Koncepce bytové politiky respektuje roli státu v oblasti bydlení, která je v evropských zemích obvyklá a která je zakotvena v mnoha mezinárodních dokumentech, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě. V těchto a dalších dokumentech je obsaženo obecně formulované právo občanů na přiměřené bydlení, za jehož naplňování jsou vlády jednotlivých zemí odpovědné. Právo na bydlení však není chápáno jako nárokové a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení.²³

Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,

²³ *Koncepce bytové politiky* schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292, s. 1, dostupné na <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>

- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

Uvedené cíle jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.²⁴

*„V rámci koncepcí nájemních bytových politik vznikají další **dílčí cíle**. Jde o cíle značně specifické, které státy upravují ve svých koncepcích či záměrech. Většinou ale nejsou nikde explicitně zakotveny a spíše se dají dohledat v jednotlivých právních předpisech“²⁵. Nemusí jít na první pohled jen o cíle bytové politiky, ale mohou s bydlením souviset nebo vytvářet systematickou politiku i s jinými státními plány. Mezi cíle bytové politiky tak mohou patřit i obecné cíle fungování státu jako takového. Mezi tyto další nebo spíše dílčí cíle lze bezpochyby zařadit*

- Zvyšování bytové výstavby
- Podpora péče o bytový fond
- Podpora bydlení sociálně slabých občanů
- Poskytování dotací
- Zkvalitňování právní úpravy v oblasti bydlení.

²⁴ Zdroj: Bytová politika, 2010 dostupné online na: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

²⁵ Cit.: Poláková, O. Bydlení a bytová politika. Praha : Ekopress s.r.o., 2006, s. 31.

Tyto dílčí cíle směřují pravidelně do oblasti sociální politiky státu, který tak nejenom podporuje sociálně slabé ohledně bydlení, ale také s tím formuluje komplexní bytovou politiku. Lze tak konstatovat, že státní bytová politika má úzkou vazbu na politiku nezaměstnanosti, na politiku regionální a v neposlední řadě i na celou hospodářskou politiku.

Právní prostředí nejvíce zohledňuje situaci na trhu s bydlením v oblasti sociálního zabezpečení, konkrétně pak u příspěvku na bydlení, který je upraven v §§ 24 až 26 z.č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů. Zvláště pak proto, že celkové náklady na užívání mají obrovské sociální dopady na společnost i jednotlivce.

3. Výběr lokality

Pro potřeby této diplomové práce budeme zkoumat několik dílčích lokalit, na sebe však navazujících, jejichž společným jmenovatelem je příslušnost k Brnu, popř. je Brno pro tuto lokalitu logickou spádovou oblastí. Budu porovnávat lokality odlišené svou vzdáleností od centra, aby byla dodržena logická návaznost, vybral jsem si severní část Brna, neboť ji osobně nejvíce znám. Nejbližší lokalitou k centru, kterou budu analyzovat je **Královo Pole**, zvlášť pak katastrální území **Ponava**, dále pak lokalita **Medlánky, Řečkovice a Mokrá Hora, Ivanovice** a poslední analyzovanou lokalitou je obec **Kuřim v oblasti Brno – venkov**, která se nachází od centra nejdál. Zároveň je však i město Kuřim samo o sobě spádovou oblastí pro blízké okolí.

Nejprve je tedy třeba seznámit se s Brnem, jako celkem.

3.1. Brno – obecné informace

Brno leží v centru Evropy v blízkosti tří evropských metropolí Bratislavy, Prahy a Vídně.

Brno je centrem jižní Moravy a krajské město Jihomoravského kraje. S téměř 400 000 obyvateli je po Praze druhým největším městem České republiky, svojí rozlohou dosahuje 230,22 km².

Rozprostírá se na okraji Moravské brány, kudy po staletí vedly cesty spojující severní a jižní evropské civilizace. Brno se rozkládá v malebném kraji, ze tří stran je obklopeno zalesněnými kopci, na jih přechází v rozsáhlou jihomoravskou nížinu. Ze severu je město chráněno výběžky Dražanské a Českomoravské vrchoviny. Ve směru od východu na západ je Brno dlouhé 21,5 km. Tok řeky Svatky je v Brně dlouhý asi 29 km a na severozápadě města vytváří významnou rekreační nádrž - Brněnskou přehradu. Řeka Svitava protéká Brnem v délce přibližně 13 km.

Město Brno je významným centrem **zdravotnictví** (vysoce specializovaná pracoviště), **zábavy a kultury** (stálé divadelní scény, muzea, galerie, výstavní síně, kina, kulturní památky) i **vzdělání** (odborné střední i vysoké školy), **sportu** (hokej, fotbal, basketbal, volejbal, baseball, tenis a další sporty) a dalších odvětví.

Ve městě Brně je z hlediska obchodního významné Brněnské výstaviště, kde se tradičně pořádá velké množství výstav, v blízkosti města (v dosahu MHD) se nachází přehradní vodní nádrž, která je vyhledávanou rekreační oblastí.

Nachází se zde důležité instituce celostátního významu jako např.

- sídlo Nejvyššího soudu ČR
- sídlo Ústavního soudu ČR
- sídlo Nejvyššího státního zastupitelství ČR

3.1.1. Geografické a klimatické informace

Po zeměpisné stránce je Brno součástí podunajského regionu a je historicky spjato s Vídní, která je odtud vzdálena pouze 110 km.

Geografická poloha:

49° 12' severní šířky

16° 34' východní délky

Nadmořská výška

190 - 425 m n. m.

Klimatické podmínky:

Díky své poloze na rozmezí Českomoravské vysočiny a nížiny na jižní Moravě má město Brno rozsáhlé a rozmanité přírodní zázemí a příjemné klimatické podmínky pro rekreaci a bydlení.

Teplota vzduchu:

Průměrná (roční) + 9,4° C

Absolut.max.teplota (1952, 1957) + 36,2° C

Absolut.min.teplota (1920) - 26,4° C

Průměrné denní teploty v letním období (v měsících červen - srpen)

dlouhodobý průměr + 17,8° C

Průměrné denní teploty v zimním období (v měsících prosinec - únor)
dlouhodobý průměr - 1,0° C

Průměrné množství srážek za rok 505 mm
Průměrný sluneční svit za rok 1 771 hod.
Průměrný počet dnů se srážkami 150 dnů
Převládající směry větrů severozápadní²⁶

3.1.2. Dopravní spojení

Silniční doprava - dálnice D1 Praha-Brno-Vyškov (E50,E65 - součást transevropské magistrály západ - východ)

dálnice D2 Brno - Bratislava (E461, E462 - součást transevropské magistrály sever - jih)

K cestám po dálnicích a některých silnicích pro motorová vozidla je třeba silniční známka.

Městem prochází 803 km komunikační síť, z toho je 184 km státních a 619 km místních komunikací. Místní komunikace jsou ve vlastnictví města Brna.

Parkování v centru města je možné pouze na vyhrazených parkovacích místech, která jsou většinou placená, na okraji města jsou k dispozici velká záchytná parkoviště. K dispozici je rovněž několik velkokapacitních podzemních i nadzemních garáží.

Železniční doprava - brněnský železniční uzel je zařazen do projektu sítě evropských vysokorychlostních tratí.

Od roku 1991 v Brně zastavují vlaky sítě Euro City, tratě Vídeň - Praha. Město Brno je začleněno do projektu evropské sítě vysokorychlostních železničních tratí - VRT. Průměrný počet cestujících na hlavním železničním nádraží Brno je denně cca 70 tisíc. Hodnota manipulace/rok celkem činí přibližně 3 mil. tun zboží. V Brně je v provozu velké železniční kontejnerové překladiště, jehož provozovatelem je společnost ČSKD - Intrans Brno.

²⁶ Geografické údaje a obyvatelstvo, 2010, dostupné na:
<http://www2.brno.cz/index.php?nav01=2222&nav02=8>

Letecká doprava - v Brně Tuřanech se nachází mezinárodní letiště I. Kategorie; mezinárodní letiště kategorie I. ICAO (dráha dlouhá 2 650 m, široká 60 m), vzdálené 7,5 km od středu města, umožňuje provoz i za zhoršených povětrnostních podmínek. Brněnské letiště je, díky velmi dobrým meteorologickým podmínkám, prvním záložním letišťem pro Prahu.

Cca dvě hodiny jízdy autem jsou mezinárodní letiště v Praze a ve Vídni, kde přistává většina leteckých společností.

Městská hromadná doprava - zajišťuje Dopravní podnik města Brna a Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje se sítí tramvají, trolejbusů, vlaků a autobusů. Krátkodobé i vícedenní jízdenky je možno koupit v předprodeji, na nádražích a v trafikách, případně s příplatkem u řidiče. Informace jsou k dispozici v každém vozidle. Součástí MHD je i lodní doprava na Brněnské přehradě.

Cyklistická doprava - Brnem procházejí dvě značené mezinárodní cyklistické trasy: Jantarová stezka, která vede z Vídně přes Brno a Ostravu do polského Krakova a druhá trasa navazuje na stezku Brno–Vídeň. Město samotné je protkáno sítí cyklostezek, o nichž najdete více informací na stránkách odboru dopravy nebo na www.cyklo-jizni-morava.cz

Pro analyzované lokality je podstatná dopravní spojnice ulice Hradecká, která je hlavním tahem na Svitavy a je takto pro oblast analyzovanou v této práci důležitou dopravní tepnou do centra i mimo město.

3.1.3. Sociálně demografická analýza území Brna

Nejdůležitější faktory ovlivňující socioprostorové struktury města:

1. Vysoký socioekonomický status (oblasti s vysokým podílem služeb)

Jde o území, které mají vysoký podíl zaměstnanců pracujících ve službách, lidí s vysokoškolským vzděláním, pracujících žen a vysoký index vybavenosti domácností. Dále se vyznačují nízkým podílem bytů IV. kategorie, ale např. i nízkým podílem rómského etnika. Tyto charakteristiky mají např. území ležící v západní části města a jde často jak o území se sídlištní, tak i o území s rodinnou zástavbou (k.ú. Veverčí, Stránice, Pisárky, Jundrov, Žabovřesky, Bohunice, Nový Lískovec, Bystrc či Lesná).

2. Nízký status (problémové oblasti)

Území s vysokým podílem neúplných rodin bydlících v bytových domech (často v bytech IV. kategorie) s nízkou vybaveností domácností, vysokou hustotou obyvatelstva, vysokým stupněm nezaměstnanosti a rómského etnika.

Jedná se především o území obklopující východní a jižní část centra města (např. k.ú. Zábrdovice, Komárov či Tmitá).

3. Struktura obyvatelstva podle věku a pohlaví

Území s vyšším podílem žen, především ovdovělých, a naopak s nižším podílem ekonomicky aktivních osob - a tedy s vyšším podílem důchodců. Jedná se např. o centrální oblast města, ale i Královo Pole.

Vnitřní socioekonomická diferenciacie města Brna byla provedena pomocí clusterové analýzy, kterou bylo město Brno typologizováno do jednotlivých skupin, jež mají shodné nebo velmi podobné charakteristiky.

1. skupina

Nejproblematictější oblasti s nejvyšším podílem bytů nižších kategorií podle vybavenosti a zároveň i s nejhorším vybavením domácností. Jedná se o území s největším výskytem nízkopříjmového obyvatelstva, Rómů a vysokým podílem neúplných rodin (např. obvody Soudní, Špitálka a Hvězdová ze Zábrdovic a Stavební z Trnité).

2. skupina

Nejbohatší oblasti města, s nejvyšším podílem lidí s vysokoškolským vzděláním. Jde o území se smíšenou výstavbou - patří sem jak obvody s vilovými domy, tak také většina sídlišť (např. oblasti severozápadně od centra města, tj. Stránice, Pisárky, velká část Žabovřesk, Lesné, část Černých Polí).

3. skupina

Oblast relativně starších dobře udržovaných bytových domů, kde bydlí spíše starší lidé (např. území tvořící okruh kolem městského středu: Veverčí, Staré Brno, část Černých Polí, Ponava, část Králova Pole, část Židenic a Husovic).

4. skupina

Je nejbližší první skupině jak z geografického hlediska, tak i z hlediska sociodemografických charakteristik. Jsou zde přítomny všechny jevy typické pro první

skupinu, ale v mírnější intenzitě (např. část Komárova, Starého Brna a Husovic, Staňkova z Ponavy a Mojmírovo náměstí z Králova Pole).

5. skupina

Oblast s vysokým podílem rodinných domků a částečně „vesnickým“ způsobem života (všechna okrajová území).

6. skupina

Oblasti, ve kterých bydlí častěji mladší populace, úplné rodiny s dětmi, osoby ekonomicky aktivní (především nová sídliště: Líšeň, Bystrc, Nový Lískovec, Vinohrady).

V samotném Brně existují sociální rozdíly mezi „chudší“ a problematičtější jihovýchodní částí od středu města a severozápadní „bohatší“ částí. Tato diference je jasně zachycena i v povědomí brněnského obyvatelstva (tradičně k atraktivním lokalitám patří Masarykova čtvrť či Žabovřesky, k neatraktivním pak Komárov či území tzv. brněnského Bronxu).²⁷

3.1.4. Historie Brna

Kolem r. 1000 vznikla osada u brodu přes řeku Svratku, nynější Staré Brno, a ta dala městu jeho jméno. Od 11.stol. zde stál břetislavský hrad, sídlo přemyslovského úředního knížete. V předhradí se vyvíjely české trhové vsi – jak na Starém Brně, tak kolem Horního (Zelného) trhu. Právní oporou pro rozvoj města se stalo větší a menší privilegium, které mu r. 1243 udělil český král Václav I. Město se ohradilo hradbami s pěti branami Díky právu výročních trhů vzrůstal mezinárodní obchod, který si vynutil důkladnou znalost právních předpisů, a tak r.1355 sestavil radniční písař Jan Knihu výroků brněnských konšelů, která se stala právním vzorem mnoha měst.Od poloviny 14. stol. bylo Brno sídlem moravských zemských sněmů, které se scházely střídavě v Brně a v Olomouci.Za husitských válek zůstalo město věrné králi Zikmundovi a husité je dvakrát marně obléhali v r.1428 a 1430.Počet obyvatel v předbělohorské době byl zhruba na stejné úrovni, jako před 200 lety.

²⁷ Zdroj: *Generel bydlení města Brna, 1999, str. 28, dostupné na: <http://www2.brno.cz/download/bo/1229001248.pdf>*

Město se r. 1619 přidalo ke stavovskému povstání, za což bylo potrestáno. Roku 1643 a zvláště r. 1645 se jako jediné město na Moravě ubránilo dlouhému obléhání švédských vojsk a tím umožnilo rakouské říši zformování nové armády a zastavení švédského tlaku. Během třicetileté války se Brno stalo jediným hlavním městem Moravy a od roku 1641 byly v Brně trvale uloženy Zemské desky pro Moravu. Po třicetileté válce se stalo město nedobytnou barokní pevností. Roku 1742 je marně dobývali Prusové. Postavení Brna podtrhlo i založení biskupství v r. 1777. V 18. stol. dochází k rozvoji průmyslu a obchodu, který pokračuje i ve století následujícím. V Brně se soustřeďuje textilní a strojírenský průmysl, rychle jsou zaváděny nejnovější technologie a roku 1839 přijíždí do Brna první vlak. S rozvojem průmyslu rostou předměstí a město ztrácí charakter pevnosti stejně jako Špilberk, ze kterého se stalo vyhlášené vězení. Postupně se bourají hradby, které jsou po vzoru Vídně nahrazovány budovami a zelenými plochami, tvořícími nový městský okruh.

Roku 1850 je k městu připojeno 32 okolních obcí, takže počet obyvatel dosáhl 46 tis. Za první republiky bylo Brno druhým městem po Praze – jak svou velikostí (r. 1921: 210 tis. obyv., r. 1937: 300 tis.), tak i významem – bylo hlavním městem země Moravskoslezské. V té době byla založena Masarykova universita (r. 1919) a výstavou soudobé kultury je otevřeno brněnské výstaviště (r. 1928). Město bylo nejen střediskem průmyslu a obchodu, ale i školství a kultury. Ze známých osobností zde působili zejména Leoš Janáček, Viktor Kaplan, Jiří Mahen a Bohuslav Fuchs.

Druhá světová válka způsobila Brnu značné škody. Za nacistické okupace zahynulo v na popravisti v Kounicových kolejích mnoho českých občanů. Důsledkem toho byl odsun německého obyvatelstva z Brna v r. 1945.

Následující období komunistické vlády přineslo městu hospodářskou i politickou stagnaci, s jejímiž důsledky se dodnes vyrovnává.²⁸

²⁸ Zdroj: *Historie města, Brno.cz*

3.1.5. Investiční cíle celostátního a mezinárodního významu

Rozvoj a podpora BVV se všemi návaznostmi k tomuto rozvoji patřícími (propagace, infrastruktura, rozšíření, atd.)

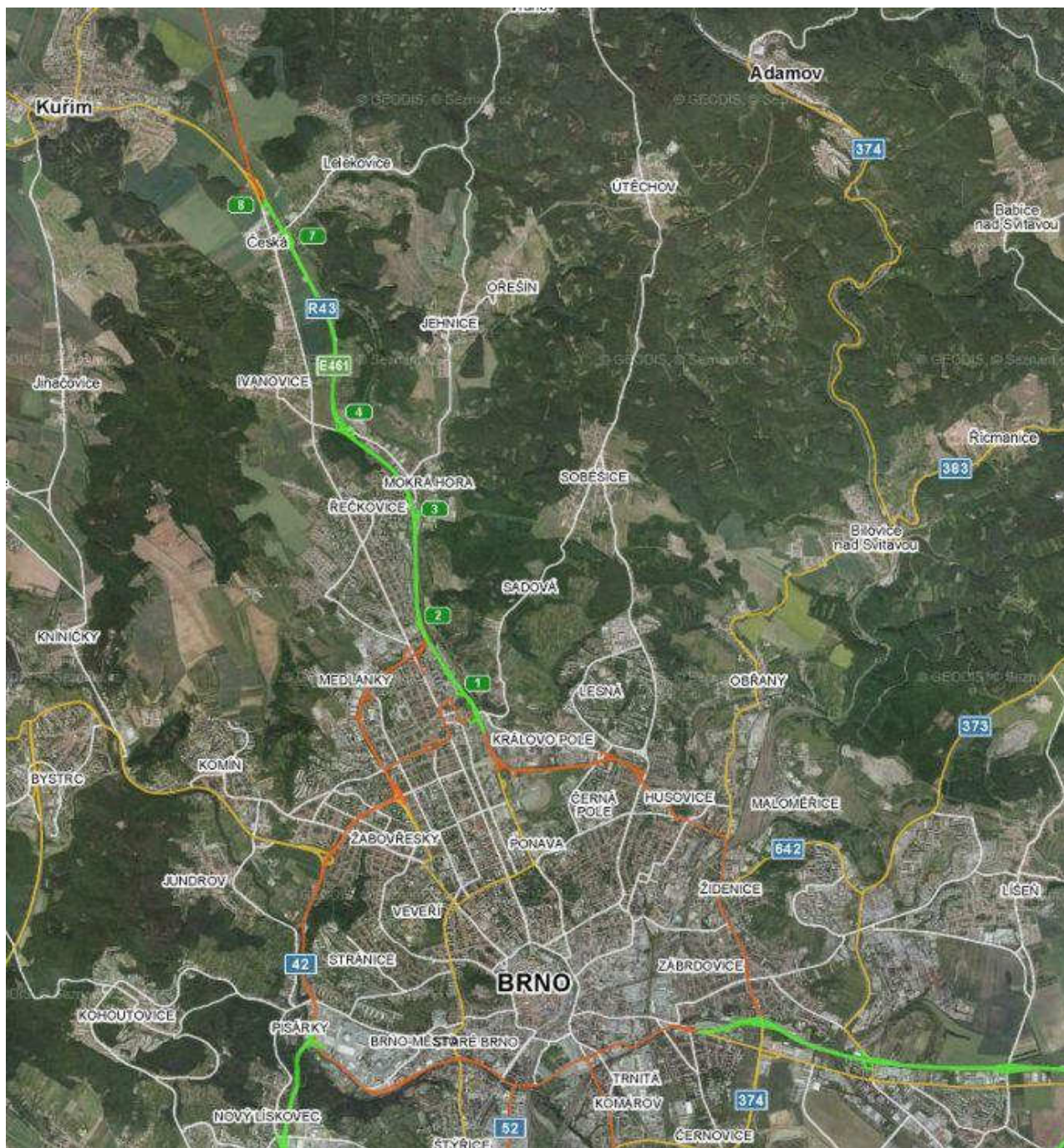
Rozvoj a podpora Masarykova okruhu s cílem udržení motocyklového GP a dále s možností zřízení oficiálního testovacího okruhu pro vozy Formule 1 (propagace, infrastruktura, garance, atd.)

Rozvoj a podpora území navazující na letiště Tuřany (vybudování logistického parku, podnikatelského parku, infrastruktura, propagace, garance, atd.)

Centrum města bude do budoucna chápáno jako území luxusních a značkových obchodů, nadstandardního bydlení, služeb, peněžních ústavů, kultury, restaurací a kaváren. Nastolený trend v posledních pěti letech tento předpoklad postupně naplňuje. Revitalizace areálů je perspektivní oblast rozvoje investičních příležitostí, vzhledem k tomu, že řada průmyslových areálů je bezprostředně přilehlá k centru města a v současné době, až na výjimky, nejsou využívány k účelům, pro které byly určeny. Jejich stavebně technický stav je často nevyhovující. Z výše uvedených důvodů jsou tedy tyto areály vhodné k revitalizačním programům, které by zajistily zprovoznění těchto území a jejich využití k převážně komerčním účelům, případně některé i k bydlení. Revitalizace těchto areálů je z hlediska zlepšení tváře města velice perspektivní, vzhledem k tomu, že by došlo k vymístění průmyslových aktivit z centra města a k přirozenému pozvednutí atraktivnosti daných lokalit přechodem komerčních aktivit všeho druhu do těchto zrevitalizovaných území.

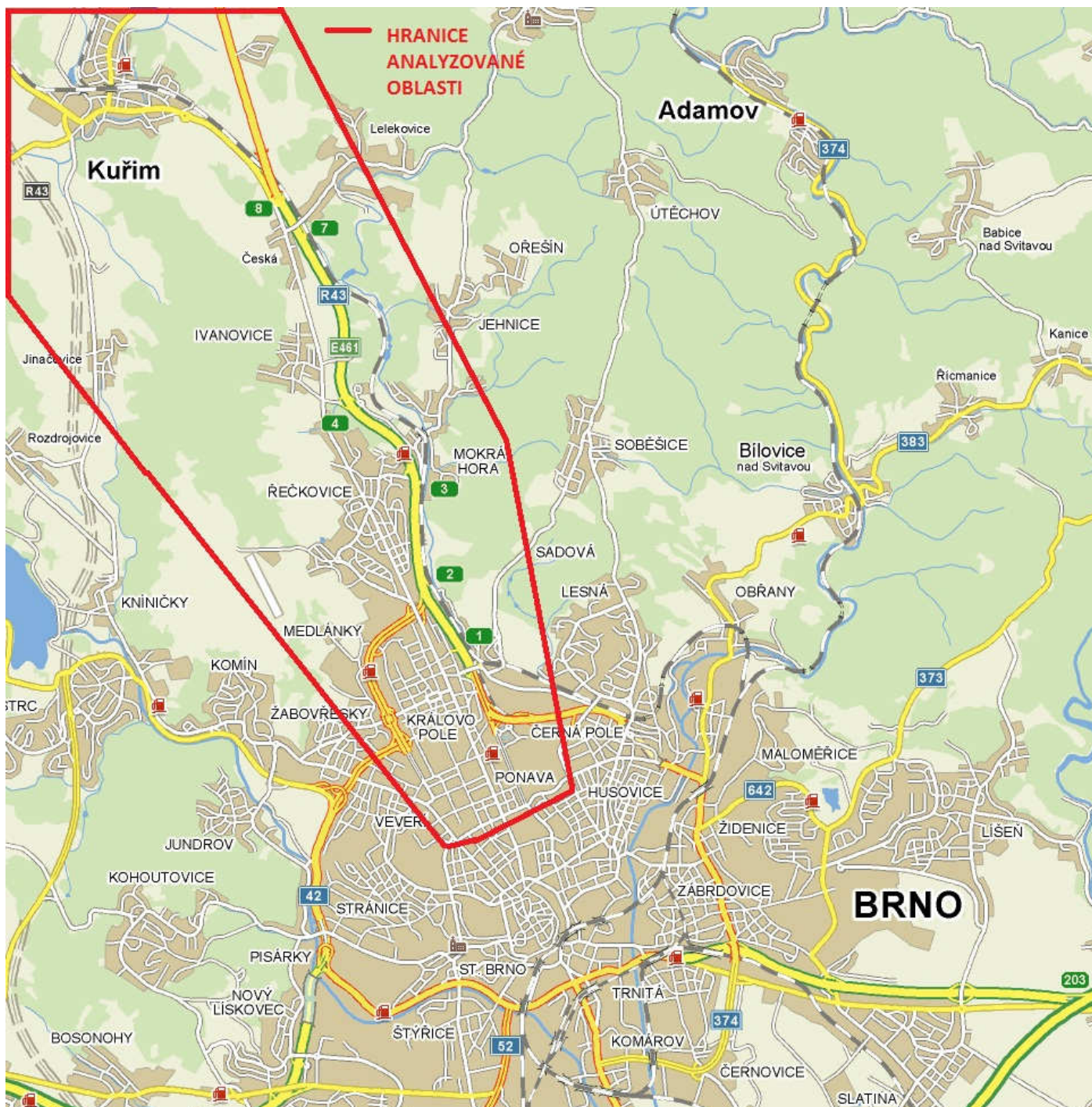
Prodej obecního bytového fondu - rychlejší privatizací bytového fondu by mohlo město výrazně podpořit trh s byty a výrazně posílit svoji ekonomickou situaci výnosy z tohoto prodeje a odbouráním nákladů na údržbu a rekonstrukce.

Brno jako takové je obklopeno zelení příměstských lesů. Od centra nejvzdálenější vybranou lokalitou je město Kuřim (na obrázku vlevo nahoře), které spadá do okresu Brno-venkov.



Obrázek 2 Brno – fotografická mapa, www.mapy.cz

Na následujícím obrázku pak vidíme znázorněnou vybranou analyzovanou oblast.



Obrázek 3 – Brno, vybrané lokality, www.mapy.cz

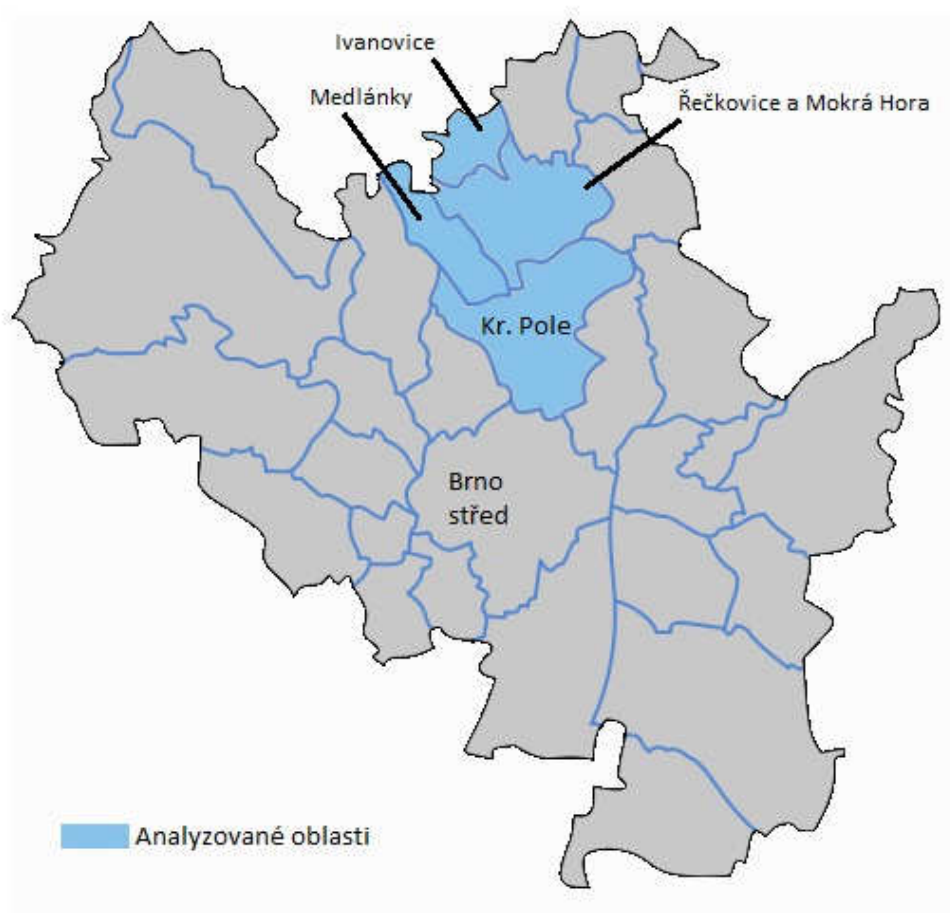
Na území Brna je 29 městských částí. Konkrétní rozdělení je viditelné na následujícím obrázku.

ADMINISTRATIVNÍ ROZDĚLENÍ OKRESU BRNO-MĚSTO - STAV K 1.1.2008



Obrázek 4 – Administrativní rozdělení okresu Brno-město, k 1. 1. 2008

V oblasti Brno – město jsem tedy zvolil konkrétní lokality v severní části Brna s ohledem na jejich vzdálenost od centra. Při analýze bytů v oblasti Královo pole jsem navíc zohlednil část Králova Pole, katastrální území Ponava. Kde se nachází, je viditelné z obr. č.4.



Obrázek 5 – vybrané městské části

Vybrané lokality v oblasti Brno-město, pak vidíme zřetelně zde.

3.2. Analyzované oblasti – Královo Pole



Při rozhodování, které lokality budu v této práci analyzovat jsem se okamžitě přiklonil k výběru městské části Královo Pole, především proto, že jsem po výraznou dobu svého studia a tedy i bydlení v Brně, bydlel právě v Králově Poli. Tuto oblast znám nejlépe, nebojím se říci, osobně. V analýze jsem navíc zohlednil katastrální území Ponava, které je součástí této městské části a nachází se nejbližší centru města.

Od roku 1919 je součástí města Brna.

Území: Morava - 235 m n. m.

Katastrální území: Královo Pole, Ponava, Sadová, Černá Pole

Počet obyvatel k 1. 1. 2010: 27 495

Výměra v r. 1991: 991 ha

Ulice a náměstí: 114

Od 1. 1. 2003 vykonává matriční obvod v sídle úřadu městské části Brno-Královo Pole matriční agendy, a to i pro městské části Brno-Medlánky, Brno-Ivanovice, Brno-Jehnice, Brno-Útěchov.²⁹

starosta: Ing. Ivan Kopečný (ODS)

Rozkládá se severně od městské části Brno-střed a zahrnuje celá katastrální území Královo Pole, Ponava, Sadová, a malou část katastrálního území Černá Pole. Má převážně městský charakter, ale na severovýchodě městské části v katastrálním území Sadová se rozkládají rozsáhlé lesy a nachází se zde významný krajinný prvek Údolí Zaječího potoka. Na severozápad městské části zasahuje významný krajinný prvek

²⁹ Zdroj: Brno.cz, Královo pole, 2011, dostupné na: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/mestske-casti/kralovo-pole>

Medlánecké kopce. Na jihovýchodě městské části se nachází velké brněnské nákupní centrum Královo Pole.

Část městského obvodu Brno 3 Královo Pole: od r. 1993³⁰

3.2.1. Stručná historie Králova Pole

První psaná zmínka o Králově Poli pochází z roku 1240, kdy ves Královo Pole byla, stejně jako většina vesnic v okolí Brna, majetkem krále. Odtud se také odvozuje pravděpodobný původ jména - králova země, královo pole. Roku 1844 bylo Královo Pole povýšeno na městys. Po povýšení Králova Pole na městys došlo k jeho rychlému růstu, k němuž docházelo především podél cesty do Prahy. Zároveň zde začal silný rozvoj průmyslu. Pracovalo zde i několik cihlen. V budovách někdejšího cukrovaru zahájila roku 1890 výrobu Královopolská strojírna, která byla později výrazně rozšířená. Roku 1913 byla založena továrna na výrobu kosmetických přípravků Alpa. Roku 1869 bylo Královo Pole spojeno s Brnem koněspřežní tramvají s konečnou u Semilassa. Roku 1884 byla koněspřežka nahrazena parní tramvají, a roku 1900 elektrickou tramvají. Roku 1885 byla územím Králova Pole postavena železnice z Brna do Tišnova. Roku 1905 bylo Královo Pole povýšeno na město, jehož ambice se projeví zadáním regulačního plánu. Další rozšiřování zástavby pak započalo podél nového Slovanského náměstí. Ve dvacátých a třicátých letech 20. století pak růst královopolské zástavby pokračoval západně od Slovanského náměstí v okolí Skácelovy ulice.³¹

I nadále si Královo Pole udržovalo postavení relativně silného průmyslového centra. V letech 1941-1953 bylo provedeno přeložení tišnovské trati, při níž bylo vybudováno východně od Božetěchovy ulice nové královopolské nádraží, zatímco stará trať se stala jen vlečkou Královopolské strojírně a později byly z jejího náspu zcela odstraněny koleje. Až do roku 1969 mělo Královo Pole zcela jiné katastrální hranice než má dnes, jeho katastr byl větší, zahrnoval i okrajovou část Černých Polí, západní část Lesné,

³⁰ Zdroj: Královo pole, dostupné online na : kralovopole.brno.cz

³¹ Zdroj: Dějiny Králova Pole. Příprava vydání Milan Řepa. Brno : Úřad městské části Brno-Královo Pole, 2004. 363 s. ISBN 80-239-3984-X.

téměř celou Sadovou, severovýchod Ponavy, jih Medlánků a Řečovic; naopak nezahrnoval oblast vysokoškolských kolejí v Kolejní ulici, Medlánecké kopce a část zástavby na západní straně Purkyňovy ulice.³²

3.2.2. Královo Pole – Ponava

Ponava je městská čtvrť a katastrální území o rozloze cca 160 ha, které od 24. listopadu 1990 náleží k brněnské městské části Brno-Královo Pole.

Katastrální území Ponava bylo vytvořeno při radikální komunistické katastrální reformě Brna ve druhé polovině 60. let 20. století z částí katastrálních území Velká Nová Ulice a Červená, Královo Pole a Dolní a Horní Cejl. Bylo tedy připojeno k Brnu ve dvou fázích

Celá čtvrť má výrazně městský charakter, prochází tudy důležitá třída Štefánikova, po které je zajištěn tramvajový provoz mezi centrem města a čtvrtěmi Královo Pole, Medlánky a Řečovice. Zajímavá místa čtvrtě představují například Botanická zahrada a arboretum Mendelovy zemědělské a lesnické univerzity v Brně. Na východě čtvrti se nachází velké nákupní centrum Královo Pole, které postavila firma GEMO Olomouc, spol. s r. o., provozovatelem je Bainbridge Czech Republic Brno Královo Pole Holding s. r. o., hlavním nájemcem je Tesco, původně Carrefour. Koncept navrhla francouzská architektonická kancelář na základě obchodních a provozních zásad společností Carrefour a TK Development.

Na samostatnou kapitolu by vydal příběh fotbalového stadionu Za Lužánkami. Tento stadion byl postaven v letech 1949-1953. V 60.-70. letech byla postavena nová tribuna, čímž se stadion stal největším v republice s kapacitou 50 000 diváků. Nejslavnější kapitolu tohoto stadionu zapsalo mužstvo Zbrojovky Brno, které zde získalo v roce 1978 mistrovský titul. V roce 1990 přešel celý areál do rukou společnosti Boby Revue bývalého hokejisty Lubomíra Hrstky. Ten se však výstavbou hotelu a jiných zařízení finančně zadlužil a na opravu stadionu nezbyly finance. V roce 2001 stadion přestal vyhovovat požadavkům na 1. Gambrinus liga a klub 1. FC Brno se musel přestěhovat do Králova Pole. Roku 2004 koupilo stadion za 17,5 milionu korun Statutární město Brno.

³² Zdroj: KUČA, Karel. *Brno: Vývoj města, předměstí a připojených ulic*. ISBN 80-86223-11-6

Už teď architekti vypracovávají plány na nový stadion za Lužánkami. Stadion bude vyhovovat kategorii ELITE dle nařízení FIFA. Tribuny budou prohnuté a sedačky ve výšce asi 2,05 metrů nad plochou což podle architektů zlepší viditelnost. Na stadionu se budou moci hrát všechna mezinárodní utkání. Jeho kapacita bude 30 000 míst k sezení. Pro utkání domácí soutěže pak může být stadion rozšířen až na kapacitu 35 000 míst (přidáním 3 řad před navržené tribuny). Přímo v těle stadionu na úrovni tribun bude zabudováno 750 parkovacích míst zejména pro VIP členy, dále obchody, wellness a fitness centra. Stadion bude mít eliptický tvar, bude zastřešený a trávník bude samozřejmě vyhříván a uměle zavlažován.³³

3.3. Analyzované oblasti – Medlánky



Medlánky, původně obec, od 24. listopadu 1990 pod názvem Brno-Medlánky také městská část o rozloze 351,38 ha, rozkládající se na severu statutárního města Brna v těsném sousedství s Řečkoviciemi. V katastru městské části se nachází aeroklubové letiště, převážně s provozem kluzáků. Letiště je vybaveno pro lety VFR (prováděny za meteorologických podmínek lepších, než jsou meteorologická minima) a má z hlukových důvodů omezen provoz na dobu 07:00-18:00 UTC. Piloti letounů musí dále respektovat skutečnost, že se nachází v bezprostředním sousedství hranice CTR mezinárodního letiště Brno-Tuřany. Okruhy je proto možno létat pouze západním směrem.

Historie prvního osídlení území Medlánek sahá až do doby bronzové, první písemná zmínka prokazující existenci této obce je listina krále Václava I. ze 14. srpna 1237.

16. dubna 1919 byla obec Medlánky, jakož i další obce (Komín a Královo Pole) zasahující na území moderní městské části, připojena k Brnu.

³³Zdroj: Ponava, Wikipedia.org

V období totality a kolektivizace zemědělství bylo v Medlánkách v roce 1951 ustaveno Jednotné zemědělské družstvo. Zprvu je tvořili bezzemci a kovozeďmědělci. Později vstoupili i s majetkem rolníci, které k tomu donutila hospodářská úprava půdního fondu a nemožnost samostatně hospodařit.

JZD v Medlánkách prosperovalo až do roku 1975, kdy se sloučilo s JZD Komín a v Medlánkách zůstal pouze pobočný závod s ubývající rentabilitou výroby zeleniny a květinářství, končící do ztracena. Zůstaly po něm chátrající a nevyužité budovy někdejšího statku s přilehlými pozemky, kde v současné době probíhá rekonstrukce areálu a nová výstavba.

Pokud jde o urbanistický vývoj, došlo po roce 1968 v Medlánkách k rozsáhlé změně, kdy díky iniciativě několika mladých nadšenců (bratři Hlaváčové, Ing. Sedlák, paní Pokorná a další) zde vzniklo sídliště Jabloňová, jež se z části nachází na pozemcích původně náležejících ke Královu Poli. Po jeho dostavbě (návrh Ing. arch. Fuchse a Ing. arch. Rozehnal) se počet obyvatel městské části téměř ztrojnásobil.

Jedním z posledním přírůstků je nové moderně koncipované sídliště V Újezdech, budované v rámci projektů Kouzelné Medlánky a Nové Medlánky.³⁴

Současnou starostkou Medlánek je Mgr. Alena Valentová (ODS).

³⁴ Zdroj: Medlánky, wikipedia.org

3.4. Analyzované oblasti – Řečkovice a Mokrá hora



Řečkovice a Mokrá Hora se spojily v jednu městskou část v roce 1990.

K 1. 1. 2010 má tato městská část 14 905 obyvatel.

Rozloha městské části je 819 ha, nadmořská výška 226 - 398 m n. m.

V městské části Řečkovice a Mokrá Hora se nachází 2 základní školy, 5 mateřských a osmileté gymnázium (Gymnázium Řečkovice).³⁵

Rozšířenou činnost v rámci státní správy vykonává pro městskou část Brno-Řečkovice a Mokrá Hora pověřená městská část Brno-Královo Pole. Od 1. 1. 2003 vykonává matriční obvod v sídle úřadu městské části Brno- Řečkovice a Mokrá Hora matriční agendy, a to i pro městskou část Brno-Ořešín.

Starosta: Mgr. Bc. Marek Viskot (ČSSD)

První písemná zmínka o **Řečkovicích** pochází z roku 1277, kdy Přemysl Otakar II. daroval dvůr svatojánské kaple Špilberku. Jádrem Řečkovic se rozkládá v okolí dnešního Palackého náměstí východně od dnešní ulice Terezy Novákové. V roce 1422 byly Řečkovice husity vypáleny. Řečkovice velice utrpěly při obléhání Brna Švédy. V důsledku tohoto obléhání Brna pak Řečkovice až do 18. století stagnovaly a nedocházelo k rozšiřování zástavby. Teprve od 90. let 19. století začíná novodobý rozvoj Řečkovic, na němž se podílelo především nezemědělské obyvatelstvo, jako například dělníci z brněnských a královopolských továren. Před rokem 1918 se začíná řečkovická zástavba rozšiřovat směrem k Mokré Hoře, ale i západním a jižním směrem podél tzv. císařské silnice v linii dnešních ulic Banskobystrické a Terezy Novákové.

³⁵ Zdroj: Řečkovice, oficiální stránky městské části, dostupné online na: reckovice.brno.cz

K Brnu byly Řečkovice připojeny 16. dubna 1919. Až do radikální druhé katastrální reformy Brna ze druhé poloviny 60. let 20. století, však měly Řečkovice poněkud jiné katastrální hranice než v současnosti.

Řečkovice, jimiž procházejí významné silniční a železniční dopravní trasy, mají v současnosti městský charakter. Značnou část zástavby Řečkovic tvoří kvalitní rodinné domy, vedle nich se zde vyskytují i panelové domy. Na východě katastru Řečkovic se za zdejší železniční tratí rozkládá rozlehlý průmyslový areál kdysi významné, avšak nyní likvidované chemické firmy Pliva - Lachema, v jehož sousedství se nacházejí rozsáhlé lesy. V Řečkovicích se nachází také úřad městské části Brno-Řečkovice a Mokrá hora.³⁶

Na rozdíl od sousedních Řečkovic si **Mokrá Hora** zachovala vesnický charakter.

Rozkládá se na severu Brna východně od železniční tratě z Brna do Prahy, na svahu kopce mezi potoky Ponávkou a Rakovcem, které jejím katastrem protékají. Součástí Mokré Hory je i rybník „U Mlýna“, nacházející se v blízkosti bývalého mlýna na samém severu jejího katastru při katastrální hranici s městskou částí Brno-Jehnice.

Ves Mokrá Hora byla založena ve druhé polovině 18. Století a až do svého osamostatnění roku 1953 byla Mokrá Hora místní částí obce a katastrálního území Jehnice.

Od 1. února 1953 byla samostanou obcí s vlastním katastrálním územím, avšak již 1. července 1960 byla připojena k Brnu. Koncem 60. let 20. století došlo při radikální druhé katastrální reformě Brna ke změně hranice a zvětšení katastru Mokré Hory, a tím i ke stanovení jejích současných hranic. Tehdy byla západní hranice jejího katastru posunuta na okraj západního svahu železniční tratě z Brna do Prahy, jižní hranice byla nově vymezena severní stranou Jandáskovy ulice, jihovýchodní hranice byla posunuta za levý břeh potoka Rakovce až ke zdejší cestě.³⁷

³⁶ Zdroj: Řečkovice a Mokrá Hora, online: wikipedia.org

³⁷ Zdroj: KUČA, Karel. Brno: Vývoj města, předměstí a připojených ulic. ISBN 80-86223-11-6

3.5. Analyzované oblasti – Ivanovice



Ivanovice jsou městská čtvrť a katastrální území, a od 24. listopadu 1990 pod názvem Brno-Ivanovice také městská část o rozloze 244,61 ha, rozkládající se na severním okraji statutárního města Brna západně od železniční tratě z Brna do Prahy, při východním okraji zalesněných kopců Přírodního parku Baba. Územím městské části prochází silnice E461 spojující Brno se Svitavami, u níž se zde nachází hypermarket společnosti Globus.

Současným starostou je Jaroslav Elzner (ODS).

K Brnu byla obec Ivanovice u Brna připojena 26. listopadu 1971. Poprvé se v písemnostech objevuje nejstarší dochovaný tvar názvu obce “Eyvanicz” v roce 1358. Malá obec mezi Řečkoviciemi a Medlánkami si po staletí tvrdošíjně dochovávala tento svůj původní název, byť pochopitelně také v nejrůznějších mutacích např. Ewanowicz. Ivanovice mají dodnes vesnický charakter. Od 70. let 20. století dochází v Ivanovicích k rozvoji rodinné zástavby, která na přelomu 20. a 21. století dosáhla k severní hranici katastru, kde na ni plynule navazuje rodinná zástavba sousední obce Česká.

Zde na severu Ivanovic se v květnu 2009 nacházeli již tři ulice (Fedrova, Ivanovických legionářů a Lysická), které jsou od ostatních ulic oddělené uzamykatelnými vraty. Jsou obývány sociálně silnými vrstvami. Tato jejich segregace vede k nevraživosti mezi jimi a starousedlíky, ale také způsobuje kritické problémy například při příjezdu sanitek či hasičů.

„V Brně-Ivanovicích najdeme několik specifických útvarů vyznačujících se fyzickou a sociální separací zdejších obyvatel. Jde především o zcela uzavřené ulice, které jsou na jedné straně opatřeny posuvnými branami, k nimž mají přístup pouze rezidenti a na straně druhé je ukončuje vysoký plot s uzamčenou brankou. Další typ lokalit představují ulice s rodinnými domky opatřené označením soukromý majetek. Na

lokality v Ivanovicích bezprostředně navazují soukromé a částečně zahrazené ulice v obci Česká. Uzavření některých ulic přitom blokuje přímý přístup do některých lokalit v obci a zdejší obyvatelé se domů dostanou jen dlouhou objížděnou po nedostatečně zpevněných cestách. Soukromé ulice jsou přitom opatřeny zámkovou dlažbou, což vytváří ostrý kontrast mezi ulicemi v soukromém vlastnictví a veřejně přístupnou a obslužnou komunikací. Velkým problémem je nedořešená kanalizace, jež způsobuje praktické problémy, které následně pokrývají vztahy mezi obyvateli lokalit, starousedlíky a radnicí.

Širším kontextem rozvoje Ivanovic od poloviny 90. let minulého století byl zájem o bydlení v atraktivním prostředí na okraji Brna a zároveň dostupnost pozemků pro výstavbu rodinných domků od restituentů. V roce 2001 bydlela téměř třetina obyvatel Ivanovic v domech postavených po roce 1991. K ještě výraznějšímu rozvoji pak dochází od roku 2001. Noví obyvatelé mění sociální charakter Ivanovic. Zatímco v roce 1980 mělo vysokoškolské vzdělání jen kolem 10 % obyvatel starších 15 let, v roce 2001 to bylo již více než 27 %. Značná část nových obyvatel pracuje mimo Ivanovice, zpravidla v centrálních částech Brna a Ivanovice pro ně představují hlavně místo bydlení.“³⁸

V Ivanovicích není tak velký objem pronajímaných bytů, často se objevují domy k pronájmu. V analýze pro účely této diplomové práce tedy hodnotím Ivanovice jako celek. Nikoli separovaně podle dispozice bytů. Stejný postup byl zvolen i při analýze poslední vybrané lokality – Kuřim v oblasti Brno-venkov.

³⁸ Citace: doc. RNDr. Luděk Sýkora, Ph. D., Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PF UK, článek *segregace v české republice*, 2007 <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6274738>

3.6. Analyzované oblasti – Kuřim (Brno - venkov)



Kuřim je průmyslové město v Jihomoravském kraji, 14 km severozápadně od Brna. V katastru města je situována věznice, určená pro výkon trestu odnětí svobody odsouzených mužů starších 18 let, kteří byli soudem zařazeni k výkonu trestu do věznice s ostrahou. Kuřim leží na samém okraji České vysočiny. Do oblasti zasahuje nejvýznamnější tektonický zlom České vysočiny – Boskovická brázda. Ta odděluje Hornosvrateckou vrchovinu na severozápadě od Bobravské a Dražanské. Kuřimí protékají dva potoky: Kuřimka a Luční potok, který se do ní vlévá. Kuřimka se ve Veverské Bítýšce vlévá zleva do Svratky, již v místech vzdutí Brněnské přehrady. V západní části Kuřimi, u železniční trati, se nachází malý rybník Srpek.

Katastrální výměra činí 17.34 km²

Tato lokalita byla do této analýzy nájmu vybrána především proto, abychom získali dostatečný rozptyl dat, a tak přesnější výsledek, ale také proto, že město Kuřim je zahrnuto v první vlně výsledků v cenové mapě nájemného, kterou koncem února 2011 vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj. Tento nástroj má posloužit při přechodu na tržní nájemné a zatím zahrnuje údaje o 64 obcích. Bude zajímavé posoudit, zda se k sobě výsledky přibližují.

Objevují se výhrady k přesnosti údajů, které ministerstvo na svých stránkách prostřednictvím map nájemného poskytuje. Podle představitelů ministerstva budou údaje dále doplňovány a upřesňovány – zatím se vychází především ze znaleckých posudků.

Město Kuřim leží jen několik málo kilometrů severozápadně od Brna. Katastrem města prochází důležitá silnice I/43 Brno - Svitavy. Nejbližší exity dálnice D1 jsou Ostrovačice (po silnici II/386) a Brno-západ (po silnici I/43 a velkém městském okruhu). Městem také prochází hlavní železniční trať číslo 250 Brno - Havlíčkův Brod.

Kuřim je s 10 857 (4. 2. 2011) obyvateli největším průmyslovým centrem okresu Bmo-venkov a spádovým městem kuřimského regionu. Přírodní rezervace se zvláště chráněnými druhy rostlin obklopují město ze všech stran.

První písemnou zmínku o Kuřimi nalézáme v listině vydané českým králem a markrabětem moravským Přemyslem Otakarem I., píše se v ní o placení desátek brněnskému kostelu sv. Petra a Pavla. Listina byla vydána při založení kuřimského kostela sv. Máří Magdaleny roku 1226. Kuřim však již vznikla pravděpodobně ve 12. století, v době kolonizace Přemyslovců. Značný hospodářský vývoj byl přerušen třicetiletou válkou (kolem roku 1645), při níž byla Kuřim několikrát zpustošena. Kuřim však i přes tento útlak pomáhala Brnu při jeho obléhání. V letech 1805 a 1809 prošlo Kuřimí Napoleonovo vojsko, přičemž se zde i usídlili a kuřimští se museli starat o vojáky i jejich koně. V 19. století byla Kuřim sužována častými epidemiemi (cholera, mor) a také požáry, které takřka zničily celou obec. Do 1. světové války narukovalo z Kuřimi 298 mužů, 50 z nich padlo. V roce 1944 byl bombardován závod TOS Kuřim americkými letadly. V roce 1945 byla Kuřim bombardována ruskými letadly – 7 lidí zahynulo. Město bylo osvobozeno 9. května 1945. Městem se Kuřim stala roku 1964 (právně však až v roce 1990).³⁹

Ve městě se nachází řada pamětihodností, mezi které patří: kostel sv. Máří Magdalény založený r. 1226 a je farním kostelem Římskokatolické farnosti Kuřim, kostel a zámek založený kolem poloviny 14. Století.

³⁹ Zdroj: Kuřim - základní informace o městě, 2011, dostupné na: <http://www.portalkurim.cz/>

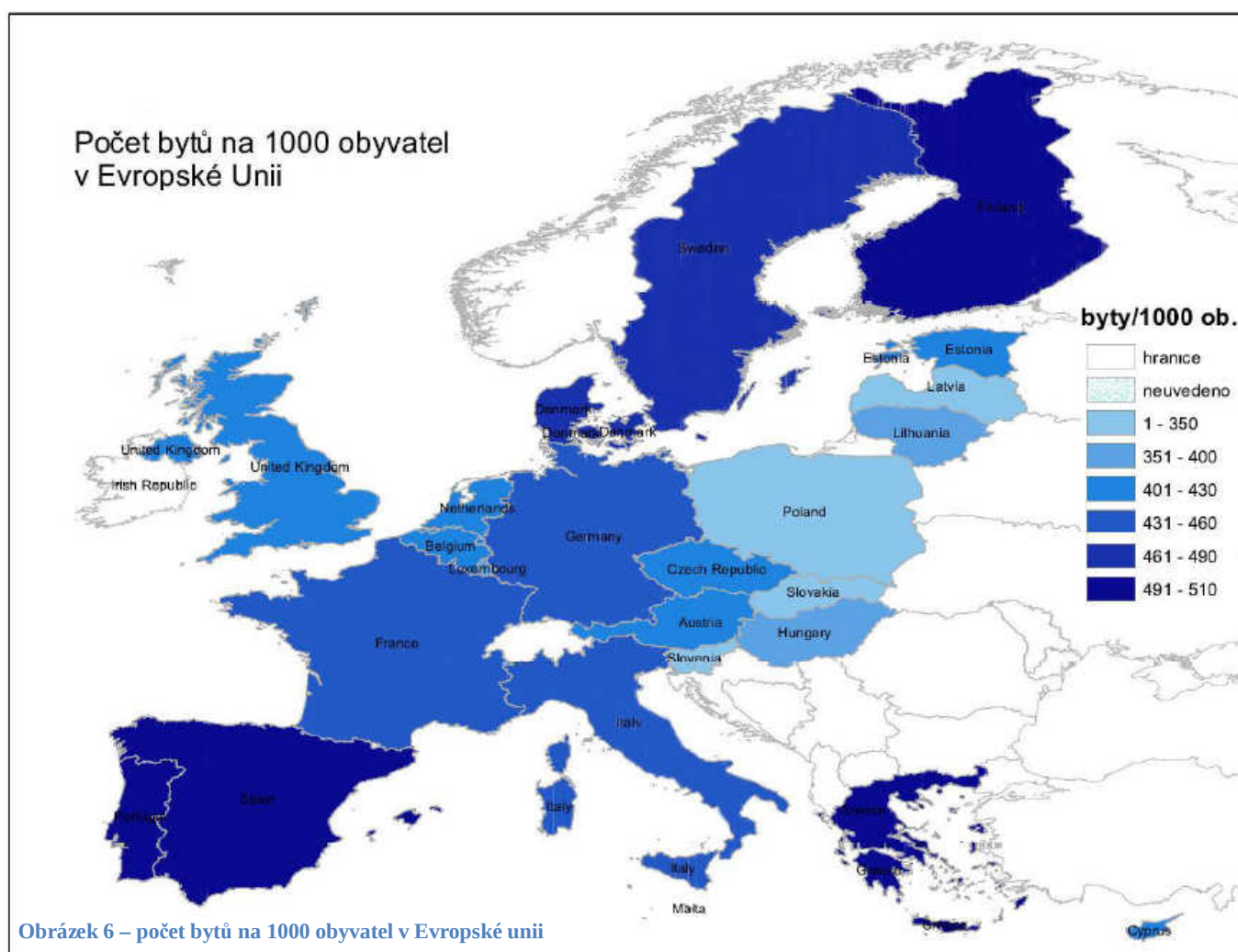
4. Vlastní průzkum trhu a jeho faktorů

V této kapitole se seznámím se současnou situací na trhu bydlení v ČR a navrhnu faktory, které ovlivňují výši nájemného. Nejprve se seznámíme se současným stavem trhu s byty a nájmy v rámci EU, v rámci ČR a dále konkrétněji v samotných vybraných lokalitách. Podklady k této analýze jsem sbíral na stránkách českého statistického úřadu, ministerstva pro místní rozvoj, v médiích, především v denním tisku, realitních serverech, ale rovněž jsem dal na názory realitní makléřky, developera a studující architektky.

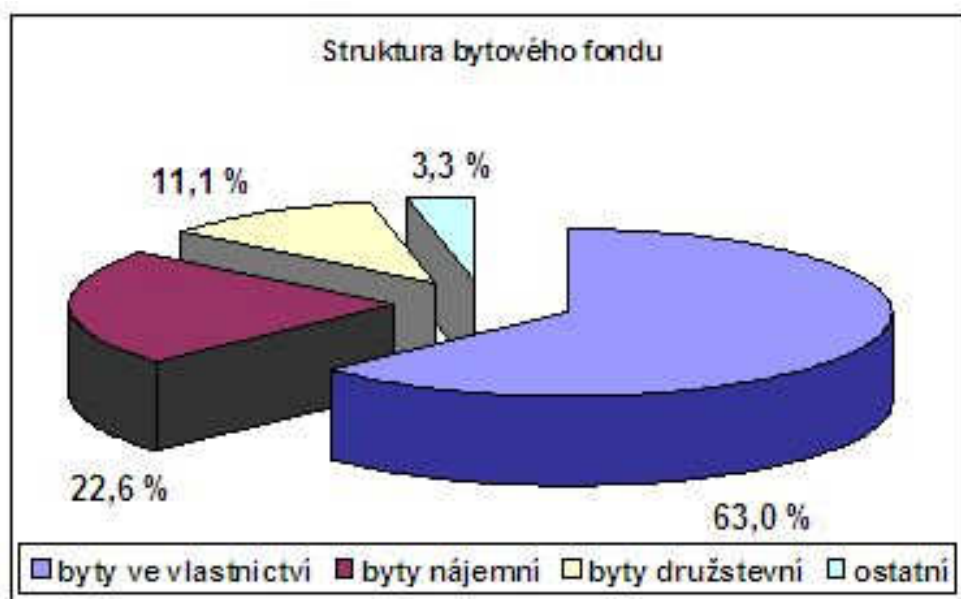
4.1. Průzkum trhu

4.1.1. Současná situace trhu s nemovitostmi v ČR

Současná situace na trhu s nemovitostmi je ovlivněna řadou faktorů působících obecně na celou společnost a na vývoj ekonomiky a tudíž i na realitní trh. Na různé komodity realitního trhu působí jednotlivé vlivy ve svých specifických závislostech. ČR je v počtu bytů v Evropě průměrná.



V rámci České republiky pak můžeme sledovat podíl složení různých typů bydlení v bytech. Podle šetření ČSÚ publikovaného v roce 2010 (SILC) bydlí ve vlastním domě či bytě 63,0 % domácností, v bytě obývaném členem družstva 11,1 % , v nájemním bytě 22,6 % a v ostatních bytech (tj. např. v bezplatně užívaných) 3,3 % domácností.



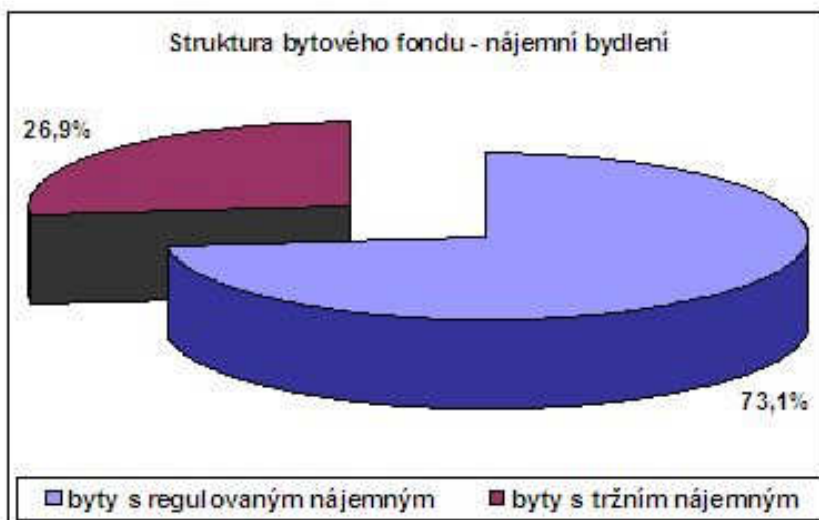
Obrázek 7 - struktura bytového fondu, www.mmr.cz

Celkový počet nájemních bytů je, podle šetření ČSÚ publikovaného v roce 2010 (SILC), odhadován na 920 tis.

Z toho bylo v 673 tis. (73,1 %) bytech nájemné regulováno a v 247 tis. (26,9 %) bytech bylo nájemné tržní.⁴⁰

⁴⁰ *Struktura bytového fondu, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2010, dostupné na :*

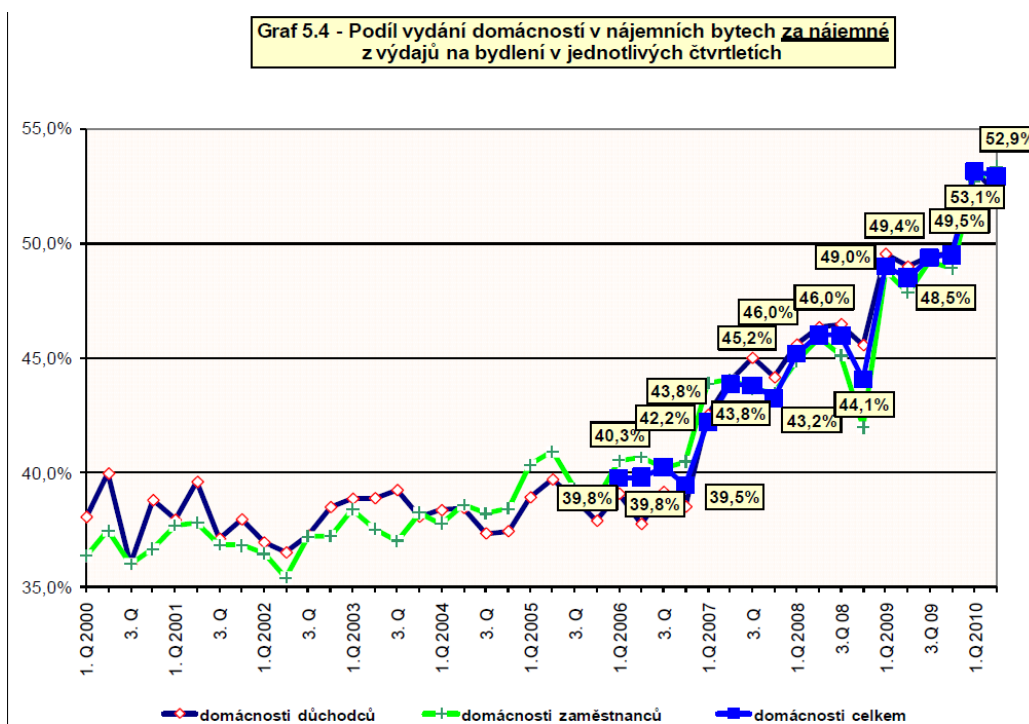
<http://www.mmr.cz/getdoc/a391f982-8cb7-4275-a7ad-f72896b8a304/III--BYTOVA-POLITIKA>



Obrázek 8 - struktura bytového fondu - nájemní bydlení, www.mmr.cz

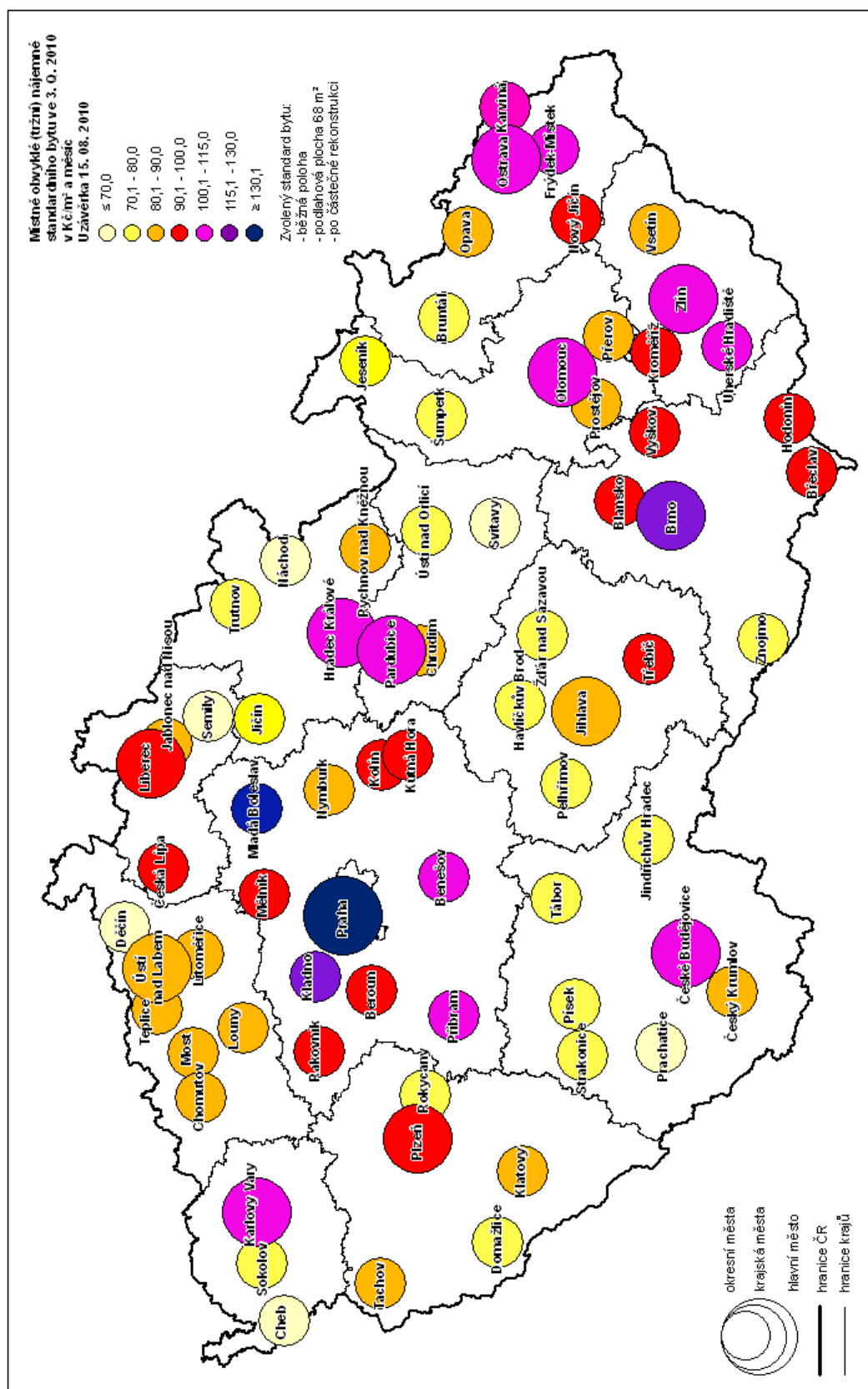
Vyčíst výši tržního nájemného můžeme vyčíst z cenové mapy institutu regionálních informací, kterou takto zpracoval KISEB. Z této mapy vyplývá, že nejvyšší nájemy jsou v Praze, naopak nejnižší v menších a méně významných městech jako Cheb, Prachatice, Náchod, Svitavy či Brtná. Brno má v této cenové mapě hodnotu 115,1 – 130 Kč/m²/měsíc. Počítá se s tzv. standardním bytem o ploše 68 m². Je rovněž podstatné, že se jedná o data z léta 2010.

Z pohledu nájemníků pak vypadá situace následovně:



Pozn.: od r. 2006 - důchodci bez ekonomické aktivity
Pramen: Český statistický úřad.

Obrázek 9 - podíl vydání domácností za nájemné, údaje o bydlení 2010, str. 133 dostupné na <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6fe0bf8f-7c42-448c-9b4a-ee28c8c9a108>



Místně obvyklé (tržní) nájemné standardního bytu v okresních a krajských městech ČR a Praze

Zdroj: Institut regionálních informací, s.r.o.

www.kiseb.cz

Komplexní Informační Systém Ekonomický Bydlení

KISEB

Obrázek 10 - Místně obvyklé tržní nájemné, KISEB, data dle institutu regionálních informací

Z předchozího obrázku se můžeme zorientovat v situaci s nájemním bydlením v České republice. Nejvyšší nájmy jsou očekávaně v Praze, rovněž vysoké nájmy jsou však i v Mladé Boleslavi, je to především způsobeno tím, že tam lidé více vydělávají díky výrobnímu podniku Škoda. To souvisí s obrázkem č. 9, nájmy kopírují trend podílu vydání za nájemné na celkovém vydání domácnosti zaměstnaného či důchodce. Třetí nejvyšší nájmy v republice jsou pak právě v Brně. Zde je určen 115 – 130 Kč za m² pro byt o velikosti 68 m².

4.1.2. Struktura poptávky po pronájmu v Brně

Zde je potřeba se zamyslet nad tím, kdo a proč si byty v Brně pronajímá. Jedním typem jsou lidé, např. sezónní pracovníci, či jiní lidé, kteří chtějí někde bydlet jen po časově omezenou dobu. Ti si zpravidla raději pronajmou menší byt za nižší nájemné. Druhou skupinou jsou lidé, kteří sice chtějí bydlet v daném bytě natrvalo, avšak jejich ekonomická situace jim nyní nedovoluje pronajmout či koupit si větší byt. Třetí skupinu nájemců tvoří lidé, kteří si sice mohou vlastní byt koupit, ale z nějakého důvodu to učinit nechtějí a pronajmou si byt podle vlastních představ a jsou schopni zaplatit tržní cenu pronájmu.

Samostatným typem jsou pak studenti, kteří o víkendech odjíždějí, často preferují nájem na deset měsíců.

Podle realitního makléře Vladimíra Veselského chtějí poptávající zákazníci pronájmy nejčastěji v Brně bytů o velikosti 2+kk (event. 1+1 nebo 2+1), a to buď v širším centru Brna – lokality Veveří, Lidická, Ponava či Žabovřesky nebo pak zcela levné pronájmy v panelových bytech, zejména pak v sídlištích s rychlou dostupností do centra. Rozhodujícím faktorem u těchto pronájmů bývá cena.⁴¹

4.2. Faktory ovlivňující cenu bytu

V této kapitole budou navrženy faktory a jejich váha při tvorbě ceny, tedy i nájmu, za jednotlivý byt.

⁴¹ Zdroj: Veselský Vladimír, pronájem bytu v Brně, dostupné na: <http://www.bytu-pronajem-brno.cz/>

Jsou záměrně vynechány faktory, které ovlivňují výši nájmu taktéž, ale působí po širším území, např. faktory ekonomické (hospodářský cyklus, inflace, státní dotace a jiné zásahy státu do realitního trhu).

Zvažujeme tedy **faktory** při rozhodování o každém konkrétním nabízeném bytu, neboť tyto faktory jsou pro výsledné uzavření nájmu klíčové.

Tyto faktory a jejich procentuální váhu na výši nájmu jsem určil na základě informací z několika zdrojů; částečně z novinového článku MF DNES, který následně prošel poměrně výraznou změnou, po věcné diskuzi s realitní makléřkou, developerem a stále studující architektkou Bc. Evou Procházkovou. Přesto jsou tyto faktory a jejich určená procentuální váha částečně osobním názorem autora diplomové práce.

30 % Lokalita

V analýze se výrazně soustředím právě na závislost tohoto faktoru na výši nájemného. Analýzou ověřuji, zda platí premisa, že byty v centrech velkých měst mají nejvyšší nájemné a čím dále od centra, tím se výše nájemného snižuje. Samozřejmě s ohledem na ostatní faktory. Leckde se může stát, že nová atraktivní lokalita za městem bude mít nájemné vyšší než třeba panelová zástavba blíže centru.

Rovněž můžeme zohlednit lokalitu v širším slova smyslu, kdy mezi sebou porovnáváme např. jednotlivé kraje. Vliv má nezaměstnanost v krajích, nutnost dojíždět daleko za prací, atd. Rozhoduje, zda je to oblast, která má lidem co nabídnout, či odlehlý kout, z něhož se musí za vším dojíždět. Určitou roli pak může hrát i kvalita místních komunikací.

Ve vlastní analýze pak zohledňujeme faktory důležité pro rozlišení výše nájemného ve vybrané lokalitě.

Výšku nájmů v konkrétních lokalitách pak částečně zohledňují i vzdálenost od frekventovaných zastávek MHD či jiného veřejného dopravního spojení.

Studenti například zohledňují blízkost ke škole. Především Královo Pole těží z této výhody; nachází se zde několik VUT fakult.

30 % Velikost bytu

Velikost bytu sama o sobě jeho výši nájmu neurčuje, je však podstatným parametrem. Musí se k ní přidat ještě další kritéria: lokalita, dispozice, poptávka a tak dále.

Proto není možné jednoduše nahlédnout do cenové mapy, zjistit si cenu metru čtverečního v určité lokalitě a vynásobit. Za stometrový byt vůbec nemusíte platit dvojnásobek, co za padesátimetrový. Tyto faktory jsou v analýze zjišťovány a přepočten na čtvereční metry je přítomný v každé analytické tabulce.

Budeme ověřovat, zda platí, že větší byt je v přepočtu na m² fakticky levnější, naopak menší byt, v absolutních číslech levnější, je v přepočtu na m² dražší.

10 % Stav domu, použité materiály

Stejně důležité jako technický stav bytu je to, v jaké kondici je celý dům a jeho společné části.

Vzhled domu je rovněž důležitý, neboť se výrazně podílí na prvním dojmu potenciálního nájemníka při prohlídce bytu.

Rozdíl je také v tom, jestli je byt v panelovém, či cihlovém domě. Předpokládá se, že za cihlu se platí víc, ale rovněž to neplatí automaticky. Vždy se nakonec hodnotí celkový stav domu a bytu individuálně.

V analýze i tento faktor zjišťujeme a ověříme, jak výrazný vliv má tento faktor na výši nájemného.

10% Umístění bytu v domě

Výše nájemného může stoupat či naopak klesat podle toho, jak jím budete "posouvat" nahoru či dolů po bytovém domě. Patro, v němž se byt nachází, totiž rovněž hraje nezanedbatelnou roli.

"Platí, že čím vyšší podlaží, tím vyšší cena," říká Jitka Horňáková. Ale ne tak docela. Cena bude nižší u bytů v přízemí, o suterénu nemluvě. Ale stejně nepopulární je poslední patro.

Jedním z důvodů je strach před bytovými zloději. *"Druhým pak problémy se střechou, které jsou časté hlavně u panelových domů,"* dodává Ivan Slavický z realitní kanceláře Bydlite.cz.

V analýze je tento faktor zjišťován a zohledňován.

Rovněž se v ceně může promítnout případná přítomnost výtahu. Při prohlídce a konkrétním rozhodování může hrát určitou roli i technický stav i vzhled výtahu, v analýze však zanedbatelný a takřka neměřitelný.

9% Stav bytu a jeho vybavení

Záleží vždy na osobitém vnímání estetiky, každý má jiné nároky, ovšem obecně platí, že novostavby a byty po kompletní rekonstrukci budou mít v realitních magazínech vždycky vyšší cifru než ty před renovací. Pro studenty hraje určitou roli i to, zda je byt vybaven např. i postelemi, psacím stolem, skříněmi a dalším příslušenstvím. Pro nájemníky, kteří přemýšlejí o dlouhodobém nájmu může být rekonstruovaný byt přítěží, v případě, že se jim ona rekonstrukce nebude líbit či vyhovovat.

5% Doprava a parkování

"Výborná dopravní dostupnost" - to je termín, který dnes najdete téměř v každém realitním inzerátu. Když totiž přiznáte, že do místa jezdí jeden autobus a dva vlaky denně nebo že z nejbližší zastávky je to pět kilometrů pěšky, výše nájmu může výrazně klesnout. Samoty, kam se dá dostat pouze autem, lákají jen malé množství lidí.

Zejména ve velkých městech může cenu bytu posouvat dolů také omezené parkování. Garáž či garážové stání patřící k bytu ji naopak mohou postrčit o něco málo výš.

Problémy s parkováním jsou v analyzovaných oblastech především v městské části Královo Pole, ale i v centrální části města Kuřim.

3% Okolí domu a výhled z bytu

Mírnou výhodu má ten, kdo bydlí spíše v klidné části lokality, nejlépe uprostřed původní zástavby, v níž je dostatek zeleně.

Naopak sídliště či zanedbané čtvrtě nebývají vyhledávané, a logicky pak nájemné může být nižší. V analyzovaných oblastech se příjemnost okolí liší ulici od ulice.

3% Dispozice a orientace bytu

Pro určitou část lidí může právě tento faktor velmi důležitý. Určité procento populace dokonce při výběru bytu zohledňuje čínské umění „Feng-Shuei“, které se pokouší nastolit harmonii v prostoru.

Jiní lidé se snaží vyhnout průchozím pokojům, jiným vadí, že se do koupelny vstupuje z jednoho pokoje, a ne z chodby, další nesnesou koupelnu spojenou s toaletou.

Lidé si byt často vybírají také podle toho, na jakou světovou stranu směřují okna, balkon či terasa. Bydlení orientované na sever má tudíž nevýhodu oproti tomu na jih či na západ, které je nejžádanější.

Výhodou může být i přítomnost příslušenství, jako je terasa, balkon či sklep. Určitou roli může hrát třeba i to, že byt má hodně úložných prostor.

Váha jednotlivých faktorů při rozhodování může být ovlivněna dobou, na kterou je byt pronajímán.

4.3. Analytická a grafická část

Sběr dat o struktuře nabízených bytů a výši jejich nájmů byl proveden na přelomu března a dubna 2011. Data jsou primárně čerpána z nejnavštěvovanějšího českého realitního serveru Sreality.cz, minoritně z dalších realitních serverů.

Na základě určených faktorů ovlivňujících výši nájmů v dané lokalitě předpokládáme, že žádný z parametrů (lokalita, výměra) není rozhodující. Ostatní faktory (dispozice, podlaží, materiál) se na výši ceny podílí spíše okrajově. Byty v tabulkách jsou seřazeny podle výměry, aby byla snadno sledovatelná závislost výměry bytu na jeho cenu.

4.3.1. Analýza bytů 1+kk a 1+1

Byty 1+kk a 1+1 vyhledávají především jednotlivci, tzv. „singles“, kteří hledají relativně **levný nájem** s nízkými dodatečnými náklady, bydlení jednoduché na údržbu a úklid. Lidé, kterým stačí menší životní prostor a lidé, kteří shánějí pouze dočasné, či sezónní bydlení, např. z důvodu **studia** či sezónních prací. Hlavním rozhodujícím faktorem při pronájmu takového bytu bývá často výše nájmu.

Jako první analyzovanou oblastí je katastrální území Ponava v městské části Královo Pole. Ze všech analyzovaných částí je neblíže k centru města, proto u něj, současně i s celou oblastí Králova Pole předpokládáme nejvyšší nájem ze všech analyzovaných oblastí.

Ponava (Královo Pole)

Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Skřivanova	1+kk	18	1	Cihla	4 000	222
Klatovská	1+kk	19	1	Cihla	6 300	332
Generála Píky	1+kk	25	2	Panel	7 500	300
Staňkova	1+1	34	2	Cihla	9 900	291
Střední	1+1	38	1	Cihla	6 000	158
Skřivanova	1+1	41	2	Cihla	7 900	193
Skřivanova	1+1	45	3	Cihla	7 500	167
Štefánikova	1+1	49	4	Cihla	7 500	153
Botanická	1+1	50	3	Cihla	8 000	160
Kounicova	1+1	50	4	Cihla	7 500	150
Průměr		37			7 210	195

Tab. 2 – analýza 1+kk, 1+1, Ponava (královo pole)

Již zde si můžeme všimnout jisté závislosti velikosti bytu na výši nájmu. Naopak přepočet na jeden m² je „výhodnější“ se stoupající výměrou bytu. Nyní porovnejme hodnoty z oblasti Ponava s celou městskou částí Královo Pole.

Královo Pole

Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Dobrovského	1+kk	25	6	Cihla	8 000	320
Vodova	1+kk	27	4	Cihla	8 000	296
Palackého třída	1+kk	29	6	Panel	5 000	172
Srbská	Gars	30	10	Panel	8 500	283
Ramešova	1+kk	30	1	Cihla	9 000	300
Palackého třída	1+1	32	5	Panel	7 500	234
Božetěchova	1+kk	34	3	Cihla	7 500	221
Herčíkova	1+1	35	7	Panel	8 600	246
Jungmannova	1+1	38	1	Cihla	8 000	211
Purkyňova	1+1	40	5	Cihla	7 000	175
Průměr		32			7 710	241

Tab. 3 – analýza 1+kk, 1+1, Královo pole

Paradoxně se zatím závislost na vzdálenosti od centra neprojevuje. Domnívám se, že to může být drobná niance v souvislosti se ztíženou dopravou a možností parkování. Také částečně tím, že v oblasti Ponava jsou především starší domy, se starými okny a vysokými stropy. Takový byt je pak příslibem vyšších dodatečných nákladů. Ovšem ve srovnání s ostatními lokalitami, už je sestupující trend zjevný.

Medlánky

Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Jabloňová	gars.	17	2	Panel	3 500	206
V újezdech	1+kk	34	2	cihla	6 200	182
Polívková	1+1	35	2	Panel	8 500	243
Medlánky	1+1	35	2	Panel	8 500	243
Hrázka	1+kk	36	3	Cihla	8 000	222
Nadační	1+kk	37	1	cihla	7 000	189
Nadační	1+kk	37	5	Cihla	7 000	189
Hrázka	1+kk	38	2	Cihla	6 800	179
Kytnerova	1+1	40	1	Cihla	7 000	175
Hrázka	1+kk	40	2	Cihla	6 900	173
Průměr		35			6 940	199

Tab. 4 – analýza 1+kk, 1+1, Medlánky

Podstatným faktorem je rozhodně lokalita bytu, a to nejen v rámci celého města, ale i v rámci oné oblasti, městské části nebo katastrálního území. Někým může být

preferován byt nacházející se blízko zastávky MHD. Naopak bezprostřední blízkost v kombinaci se starými okny do ulice může být podstatným „minusem“.

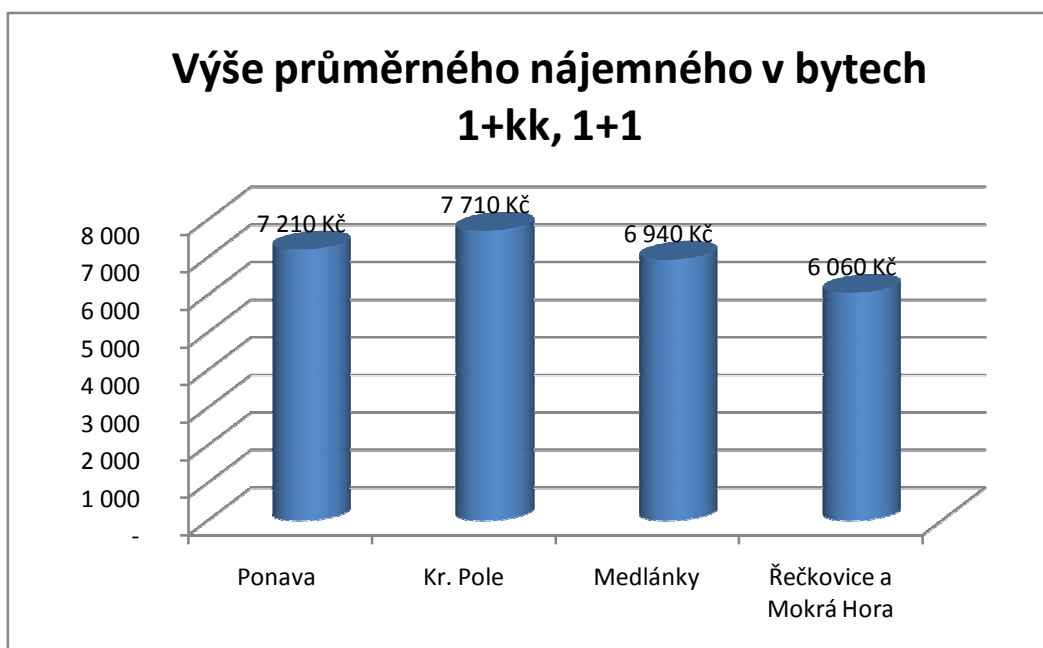
Z provedené analýzy bytů typu 1+kk a 1+1 v daných lokalitách můžeme rovněž potvrdit domněnku, že čím dále od centra, tím se nájem snižuje. Královo Pole, které je centru nejbližší má nájem bytů 1+1 a 1+kk ve výši nad 7000 Kč. Zatímco se zvyšující se vzdáleností od centra se výše nájmů snižuje. Řečkovice a Mokrá Hora již mají průměrný nájem kolem 6000 Kč.

Řečkovice a Mokrá hora

Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Ječná	gars.	15	2	Panel	2 700	180
Ječná	gars.	16	3	Panel	2 500	156
Vránova	gars.	25	1	Cihla	2 900	116
Horácké náměstí	1+kk	25	3	Panel	7 500	300
Prumperk	1+kk	30	1	Cihla	6 500	217
Žitná	1+1	37	6	Panel	9 000	243
Lacinova	1+1	38	2	Cihla	5 000	132
Novoměstská	1+1	40	1	Panel	8 000	200
Horácké náměstí	1+1	46	10	Panel	8 500	185
Prašná	1+1	60	1	Cihla	8 000	133
Průměr		33			6 060	183

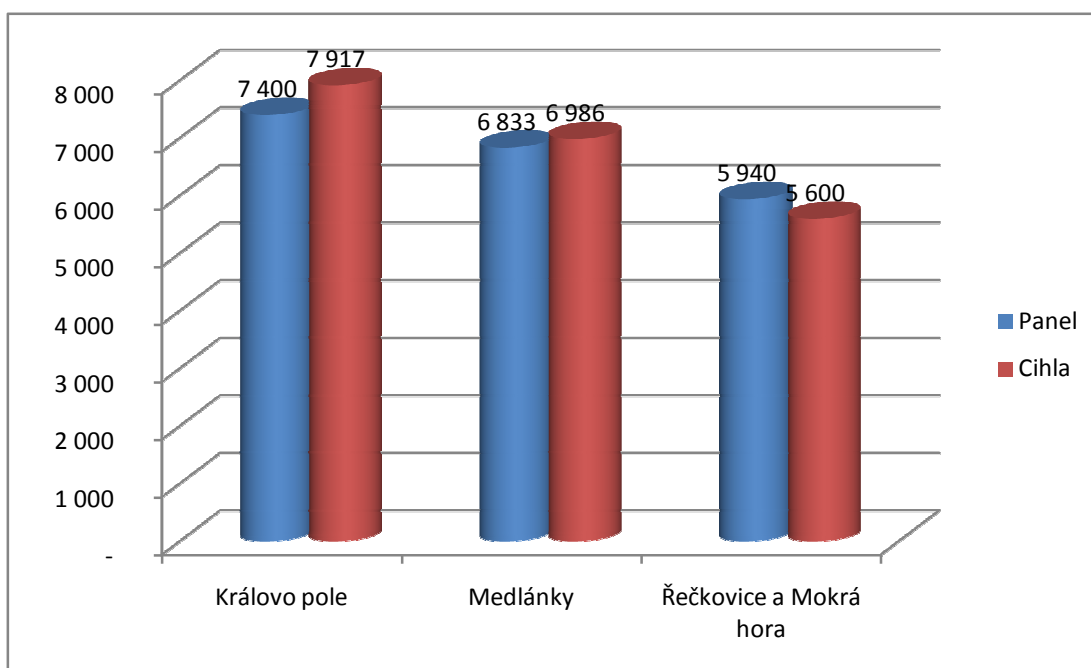
Tab. 5 – analýza 1+kk, 1+1, Řečkovice a Mokrá hora

Sestupující trend výše nájmů je lépe sledovatelný na následujícím grafu.



Obrázek 11 - výše průměrného nájemného v bytech 1+kk a 1+1

Využijeme příznivého poměru cihlových a panelových bytů v kategorii 1+kk a 1+1 a srovnáme průměrné nájemné na základě těchto kritérií.



Obrázek 12 - výše nájmů v závislosti na materiálu domu v kategorii 1+kk a 1+1

V případě Řečkovic sledujeme opačný trend, je však částečně způsoben menší výměrou cihlových bytů. Celkově můžeme potvrdit premisu, že cihlové byty mají nepatrně vyšší nájem než byty v panelových domech.

4.3.2. Analýza bytů 2+kk a 2+1

Další analyzovanou skupinou jsou byty 2+kk a 2+1 v městských částech Královo Pole (+katastrální území Ponava), Medlánky, Řečkovice a Mokrý hora.

Ponava (Královo Pole)

Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Chaloupeckého nám.	2+kk	40	4	Cihla	10 500	263
Staňkova	2+1	45	3	Cihla	7 500	167
Generála Píky	2+kk	46	7	Panel	9800	213
Staňkova	2+kk	50	2	Cihla	10 000	200
Ponava	2+kk	50	2	Cihla	10 000	200
Botanická	2+kk	58	2	Cihla	12 000	207
Botanická	2+kk	60	1	Cihla	12 000	200
Skřivanova	2+1	68	2	Cihla	7 800	115
Vnitřní	2+1	70	2	Cihla	8 500	121
Pionýrská	2+1	80	3	Cihla	9 000	113
Průměr		57			9 668	171

Tab. 6 – analýza 2+kk, 2+1, Ponava (Královo pole)

Kategorie 2+1 a 2+kk je populární u mladých rodin, mladých párů, či studentů. Rovněž tento typ bytu můžou vyhledávat náročnější a majetnější jednotlivci.

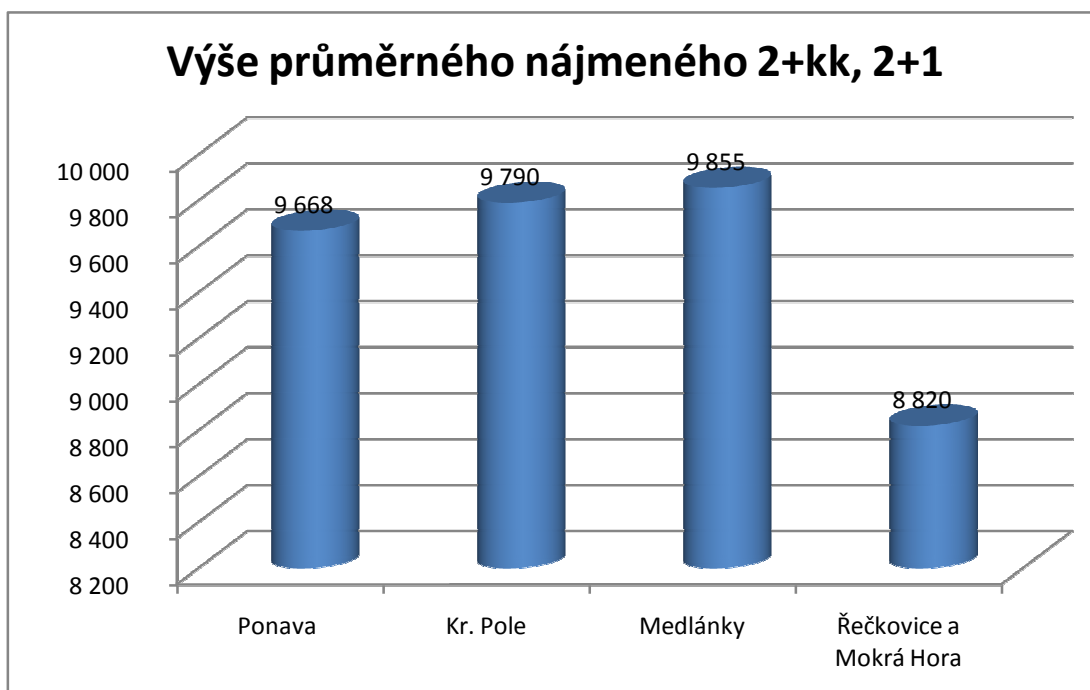
Znovu se nám potvrzuje, že byty nejbližší centru, tedy v kat. území Ponava, nejsou nájem nejvyšší. Dokonce V této skupině bytů sledujeme zajímavý úkaz, kdy nájem v městské části Medlánky jsou vyšší než v městské části Královo Pole. Může to být samozřejmě způsobeno např. vyšší kvalitou jednotlivých analyzovaných bytů, ale i oblíbeností této lokality. Dopravní dostupnost je stále velmi dobrá, nebývá problém s parkováním, přes den i přes noc je v Medláncích relativní klid. To všechno jsou faktory, které přidávají bytům v této lokalitě na hodnotě.

Královo Pole

Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na m ²
Skácelova	2+kk	40	2	Cihla	9 500	238
Vodova	2+kk	50	4	Cihla	10 000	200
Purkyňova	2+kk	50	1	Cihla	8 600	172
Ramešova	2+1	55	2	Cihla	10 000	182
Srbská	2+1	55	3	Cihla	9 000	164
Jungmannova	2+1	57	1	Cihla	9 500	167
Bulharská	2+kk	60	2	Cihla	10 000	167
Bulharská	2+1	60	2	Cihla	10 000	167
Božetěchova	2+1	68	7	Panel	11 500	169
Palackého třída	2+kk	77	1	Cihla	9 800	127
Průměr		57			9 790	171

Tab. 7 – analýza 2+kk, 2+1, Královo pole

V této kategorii jsou nejvyšší nájemní v městské části Medlánky. Může to být z několika důvodů, především je to střet nabídky a poptávky a síly jednotlivých stran. Medlánky se rovněž jeví jako příjemná lokalita k bydlení. Stále zde dobrá dopravní dostupnost, přitom si můžete užívat klidu periferie města.



Obrázek 13 - výše průměrného nabízeného nájemného 2+kk, 2+1

Medlánky

Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Hrázka	2+kk	45	1	Cihla	7 250	161
Ke statku	2+kk	49	4	Cihla	10 000	204
V újezdech	2+kk	50	5	Cihla	10 500	210
Nadační	2+kk	54	1	Cihla	8 900	165
Hrázka	2+kk	55	2	Cihla	9 500	173
V újezdech	2+kk	55	3	Cihla	8 900	162
K Rybníku	2+kk	58	3	Cihla	10 500	181
Hrázka	2+kk	62	1	Panel	10 000	161
Nadační	2+kk	64	1	Cihla	11 000	172
K Babě	2+1	65	3	Cihla	12 000	185
Průměr		56	2,4		9 855	177

Tab. 8 – analýza 2+kk, 2+1, Medlánky

Velký rozdíl v této kategorii sledujeme mezi nájmy v Medláncích a v Řečkovících. Bydlení v Řečkovících se takto jeví jako výrazně výhodnější než v sousedících Medláncích.

Řečkovice a Mokrá hora

Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Brigádnická	2+kk	48	1	Cihla	9 000	188
Žitná	2+1	49	1	Panel	9 500	194
Skutilova	2+1	60	1	Cihla	7 900	132
Ovčírna	2+1	60	2	Cihla	11 000	183
Banskobystrcká	2+1	60	1	Cihla	7 900	132
Novoměstská	2+1	60	4	Panel	8 000	133
Skutilova	2+1	60	1	Cihla	7 900	132
Marie Hübnerové	2+1	67	2	Cihla	9 000	134
Horácké náměstí	2+1	69	7	Panel	8 000	116
Horácké náměstí	2+1	70	8	Panel	10 000	143
Průměr		60			8 820	146

Tab. 9 – analýza 2+kk, 2+1, Řečkovice a Mokrá hora

V kategorii 2+kk a 2+1 potvrzují Medlánky jako žádanou lokalitu. Zajímavé je rovněž to, že Královo Pole i kat. území Ponava mají stejně vysoký přepočít na m², tedy 171 Kč / m² / měsíc. V této kategorii rovněž můžeme hledat tzv. „standardní byt“, se kterým pracuje ministerstvo pro místní rozvoj a institut regionálních informací, kterým je byt 2+1 s velikostí 65 – 68 m², srovnání výsledné vlastní analýzy s cenovou mpu MMR však provedeme v pozdější části této práce.

4.3.3. Analýza bytů 3+kk a 3+1

Tato kategorie bytů už je méně oblíbená u studentů a střednědobě pracujících lidí a stejný přístup bývá uplatňován i od pronajímatelů. Do bytů této velikosti preferují rodiny a preferují dlouhodobější nájmy. Přesto nakonec je vždy rozhodující nabídka a poptávka. Větší byty byly původně do analýzy zahrnuty, ale pro ostatní lokality již nebyl dostatek relevantních dat, proto se v analýze zabýváme nejvýše byty 3+kk a 3+1. Analýza výše nájmu v této kategorii v následujících tabulkách:

Ponava

Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Pionýrská	3+1	74	1	Cihla	10 000	135
Štefánikova	3+1	90	3	Cihla	12 000	133
Botanická	3+1	90	4	Cihla	16 000	178
Botanická	3+1	98	5	Cihla	15 000	153
Botanická	3+1	102	4	Cihla	12 000	118
Kabátníková	3+1	104	3	Cihla	13 000	125
Botanická	3+1	105	2	Cihla	15 000	143
Skřivanova	3+1	120	5	Cihla	12 000	100
Kounicova	3+1	120	2	Cihla	14 000	117
Kabátníková	4+1	150	4	Cihla	18 000	120
Průměr		105			13 700	130

Tab. 10 – analýza 3+kk, 3+1, Ponava (Královo Pole)

U analýzy bytů v kategorii 3+kk a 3+1 už je zřetelná návaznost výše nájmu na blízkost k centru.

Královo Pole

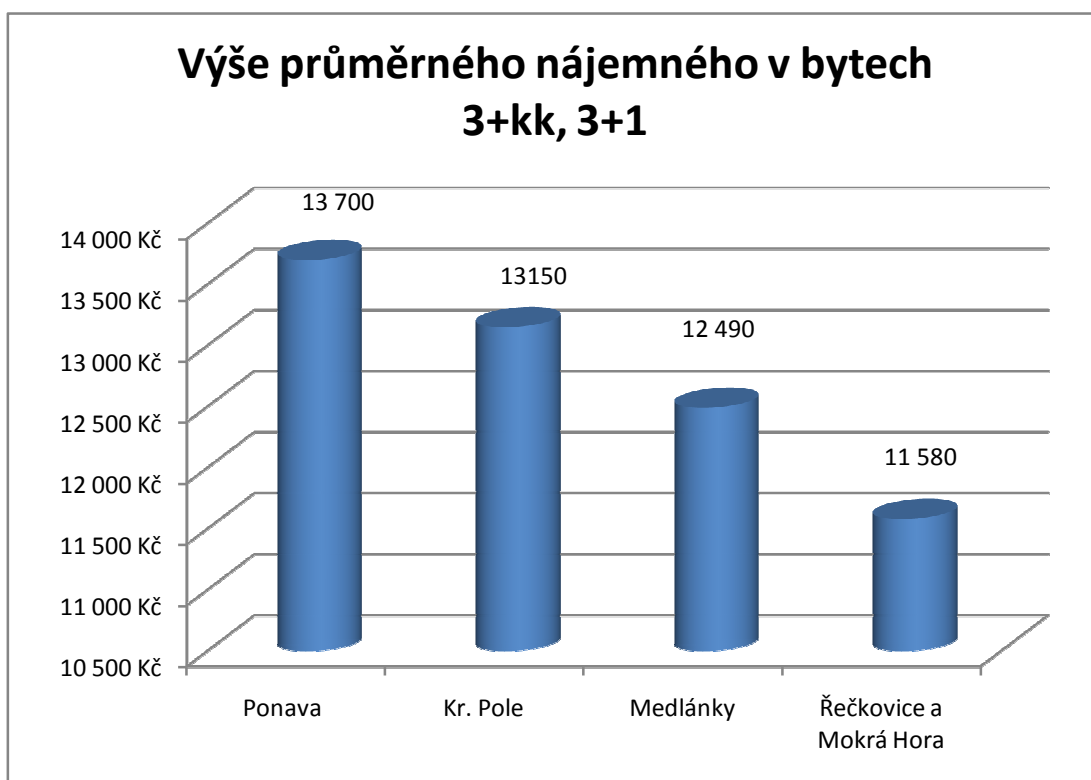
Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Svatopluka Čecha	3+kk	64	1	Cihla	12500	195
Herčíkova	3+1	65	2	Panel	10000	154
Tyršova	3+1	80	2	Cihla	9000	113
Volfova	3+1	85	2	Cihla	14000	165
Skácelova	3+1	90	1	Cihla	10000	111
Purkyňova	3+1	90	3	Cihla	16000	178
Skácelova	3+1	90	1	Cihla	10500	117
Palackého třída	3+kk	90	6	Cihla	17500	194
Srbská	3+kk	98	3	Cihla	15000	153
Kollárova	3+kk	110	4	cihla	17000	155
Průměr		86			13150	153

Tab. 11 – analýza 3+kk, 3+1, Královo Pole

Byty v kategorii 3+kk a 3+1 a větší preferují rodiny s dětmi, ale minoritně se o ně může zajímat např. i skupina přátel, studentů, či spolupracovníků, která se tak o větší byt podělí, a ve výsledku mají nájem nízký. U pronajímatelů není však tato sorta nájemníků příliš oblíbená, protože byt zatěžují víc, než rodina s jedním dítětem.

Je možné si všimnout, že v této kategorii se takřka nenacházejí volné panelové byty k pronájmu. Výrazná většina nabízených, a tedy i analyzovaných, bytů v kategorii 3+kk, 3+1 je v cihlových domech.

I při zběžném pohledu na výsledky výše průměrného nabízeného nájemného zjistíme, že u bytů kategorie 3+kk a 3+1 jednoznačně platí, že se nájemné se vzdáleností od centra snižuje. Tuto premisu bude potřeba ještě potvrdit celkovou analýzou všech analyzovaných oblastí.



Obrázek 14 - výše průměrného nájemného v bytech 3+kk, 3+1

Z následujícího grafu však současný pohled na věc trochu poupravit. Zatím se jeví bydlení v bytech typu 3+kk a 3+1 nejdražší v katastrálním území Ponava.

Je nutné si však uvědomit, o jaké typy bytů se nejčastěji jedná. Jsou to často byty relativně rozlehlé, s vysokými stropy a starými dřevěnými okny. Jejich rozloha i tyto další skutečnosti se pak na výši nájmů zákonitě projeví. Nikoli však v absolutních číslech, ale v přepočtu na Kč na m² na měsíc.

Medlánky

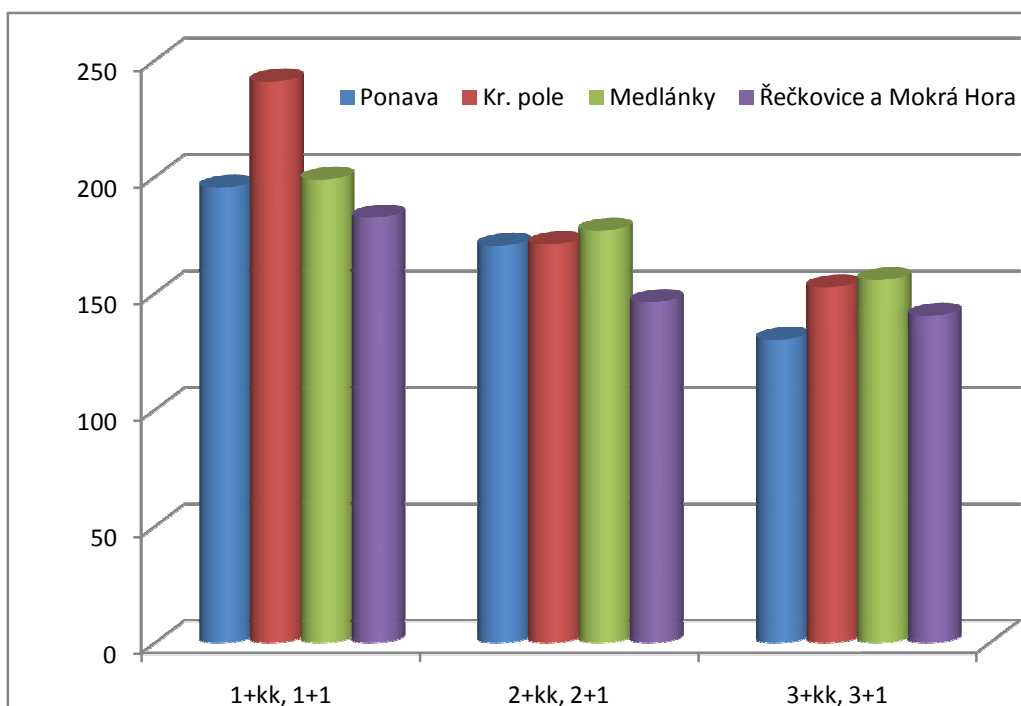
Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Podpěrova	3+kk	63	7	Cihla	9 000	143
V újezdech	3+kk	70	4	Cihla	18 500	264
V újezdech	3+kk	70	4	Cihla	10 900	156
Ječná	3+1	74	2	Cihla	10 000	135
V újezdech	3+kk	79	4	Cihla	9 900	125
V újezdech	3+kk	80	5	Cihla	10 100	126
Hrázka	3+kk	80	2	Cihla	13 000	163
V újezdech	3+kk	82	4	Cihla	10 000	122
V újezdech	3+kk	84	3	Cihla	9 000	107
V újezdech	3+kk	120	6	Cihla	24 500	204
Průměr		80			12 490	156

Tab. 12 – analýza 3+kk, 3+1, Medlánky

Na následujícím grafu vidíme srovnání jednotlivých kategorií a ve jednotlivých lokalitách v přepočtu na Kč na m² na měsíc.

Z tohoto grafu zřetelně vidíme několik vztahů. Předem je zřejmé, že přepočet na m² jednoznačně potvrzuje, že čím větší rozloha bytu, tím levnější bývá každý jeho m².

Je možné si především všimnout, že stabilní pokles ceny oproti ostatním lokalitám mají vždy jen Řečkovice a Mokrý Hora. Největší rozdíly sledujeme u kategorie 1+kk a 1+1, naopak u ostatních kategorií sledujeme rozdíly menší.



Obrázek 15 – srovnání jednotlivých kategorií v přepočtu Kč na m² na měsíc

Jako nejnevýhodnější se v tomto směru jeví byt typu 1+1, či 1+kk v Králové Poli. V této kategorii se jedná o velmi oblíbenou lokalitu, především z řad studentů a sezónně pracujících. Stav poptávky se vždy projeví na ceně. Tady jsme to odhalili na grafu jednotlivých kategorií v jednotlivých lokalitách v přepočtu na Kč na m² na měsíc.

Řečkovice a Mokrý hora

Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Vlasty Pittnerové	3+1	70	3	Panel	12 000	171
Bratří Kříčků	3+1	72	2	Cihla	9 000	125
Ječná	3+1	74	2	Cihla	10 000	135
Uprkova	3+1	75	6	Cihla	11 000	147
Ladova	3+1	80	2	Cihla	10 000	125
Banskobystrcká	3+kk	85	1	Cihla	14 000	165
Žilkova	3+1	85	5	Cihla	11 900	140
Žilkova	3+kk	90	2	Cihla	12 900	143
Azurová	3+1	94	2	Cihla	15 000	160
Sibiřská	3+1	100	2	Cihla	10 000	100
Průměr		83			11 580	140

Tab. 13 – analýza 3+kk, 3+1, Řečkovice a Mokrý hora

4.4. Analýza obvyklého nájemného dle lokality

V této finální analýze jsou hodnoty s dílčích analýz zprůměrovány a jsou porovnávány s dalšími lokalitami, jež byly v detailní analýze vynechány pro nedostatek relevantních dat. Konečně tedy můžeme zřetelně vidět, jak nájemné klesá od centra Brna až po město Kuřim.

Do celkové analýzy můžeme zahrnout i nájem v oblasti Ivanovice a Kuřim.

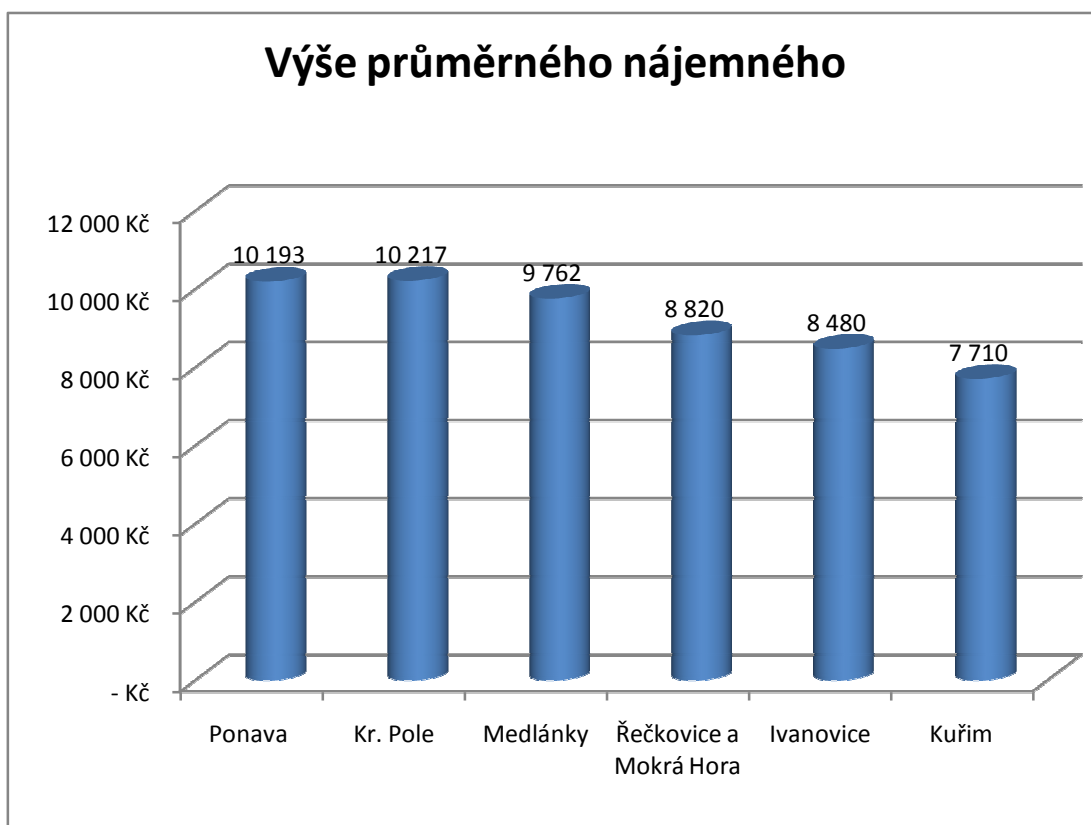
Konkrétní analýzu městské části Ivanovice vidíme v následující tabulce:

Ivanovice						
Ulice	Dispozice	Výměra	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
Atriová	3+kk	75	1	Cihla	10000	133
Jezerůvky	3+kk	81	1	Cihla	6000	74
Ivanovice	2+kk	61	1	Cihla	9500	156
Příjezdová	2+1	70	1	Cihla	8500	121
Podbabská	3+1	100	1	Cihla	7500	75
Ivanovice	1+1	38	1	Cihla	5500	145
Jezerůvky	2+kk	51	2	Cihla	10500	206
Příjezdová	2+1	36	1	Cihla	7800	217
Jezerůvky	2+kk	53	2	Cihla	10000	189
Na Nivách	2+kk	45	1	Cihla	9500	211
Průměr		61			8480	139

Tab. 14 – analýza obvyklého nájemného Ivanovice

Zřetelně vidíme, že oproti doposud analyzovaným městským částem, se setkáváme opět s nižším nájemem. Ivanovice už mají takřka vesnický charakter. Dopravní dostupnost už také není na takové úrovni jako v bližších městských částech.

Detailní tabulkovou analýzu nájmů v městě Kuřim si představíme později při porovnávání vlastní analýzy s cenovou mapou MMR. Na následujícím grafu tedy vidíme sestupující trend průměrné výše nájemného v jednotlivých analyzovaných lokalitách.



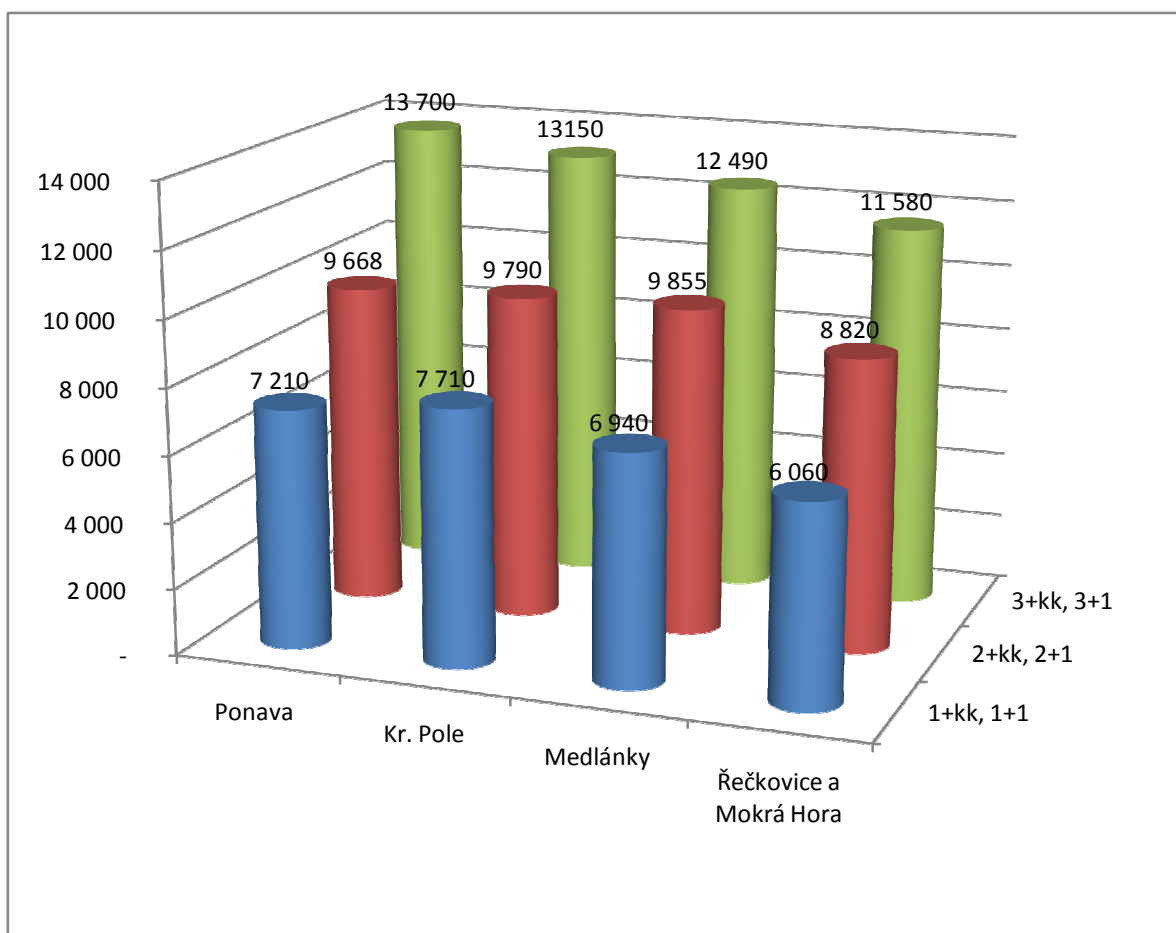
Obrázek 16 – výše průměrného nájemného všech vybraných lokalit

Z komplexní analýzy vidíme jasný sestupující trend v závislosti na vzdálenosti od centra. Je to způsobeno právě horší dopravní dostupností. Hlavní je fakt, že bydlení blízko centra dává obyvatelům šanci na důležitá místa dojít pěšky nebo rychle městskou hromadnou dopravou.

Naopak katastrální území Ponava není nijak dražší než zbytek Králova Pole a dá se tak říci, že jsou stejně drahé, mnohdy je dokonce Ponava levnější, projevilo se to i v průměrné hodnotě. Je to především způsobeno tím, že takové byty jsou poměrně staré, mohou mít tepelné ztráty a v katastrálním území Ponava je problém pohodlně zaparkovat.

Nejnižší nájemné jsou pak očekávaně v městě Kuřim, které je od centra Brna nejvzdálenější. I životní styl na takto středně velkém městě je odlišný od života v Brně. Druhé nejnižší nájemné v Ivanovicích jsou způsobeny relativní blízkostí k Brnu, ale především klimatem, vesnickým okolím, okolní přírodou, relativním klidem.

Další komplexní pohled na výši nájmů jak z hlediska lokality, tak z hlediska typu bytu nám poskytne další graf.



Obrázek 17 – Komplexní graf průměrného nájemného dle kategorií i lokalit

Na tomto grafu můžeme vysledovat výsledky z několika pohledů. Zahrnuty jsou však jen data z městských částí.

4.5. Analýza stávajících nájmu v Kr. Poli

Abychom získali komplexnější představu o realitním trhu v analyzovaných oblastech, provedl jsem další průzkum, ve kterém zahrnuji stávající tržní nájem v bytech v osobním vlastnictví. Průzkum jsem, formou dotazníku, provedl v květnu 2011 na pomezí katastrálního území Královo Pole a Ponava. Respondenti vyplňovali dotazník zcela anonymně. Bylo zjišťováno, zda bydlí v městské části Královo Pole, zda platí tržní nájem a zda je onen byt v osobním vlastnictví (nikoli družstvo), dále na dispozici bytu, velikost bytu, poschodí, v němž se byt nachází, výše nájmu a zda je nájem uzavřen na dobu určitou nebo neurčitou. Během dotazování jsem se rovněž zjišťoval, co se jim na jejich lokalitě líbí a co naopak. Během těchto neformálních dialogů jsem

si potvrdil, že pro některé obyvatele je velkým „mínusem“ nemožnost pohodlně zaparkovat, naopak mnozí si chválí hezké okolí a architekturu. Porovnáním výsledků tohoto dotazníku, tedy stávajících probíhajících nájmu a výsledků analýzy z nabídek realitních společností můžeme odhadnout rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami. Výsledky dotazníku pak vypadají následovně:

Stávající nájem (tržní, v osobním vlastnictví)						
Oblast	dispozice	velikost	poschodí	nájem	na dobu	na 1 m ²
Ponava	gars.	24	1	5200	určitou	216,7
Královo pole	1+1	40	2	7000	určitou	175,0
Ponava	2+kk	55	chybí	9800	určitou	178,2
Královo pole	2+1	60	3	9000	určitou	150,0
Purkyňova	2+1	60	2	6200	neurčitou	103,3
Královo pole	údaj chybí	60	chybí	9500	určitou	158,3
Královo pole	2+1	68	5	9500	určitou	139,7
Ponava	údaj chybí	70	3	7400	neurčitou	105,7
Královo pole	3+1	90	2	10000	určitou	111,1
Královo pole	údaj chybí	100	chybí	12000	chybí	120,0
průměr		62,7		8560,0		145,8

Tab. 15 – analýza stávajících nájmu v lokalitě Královo Pole

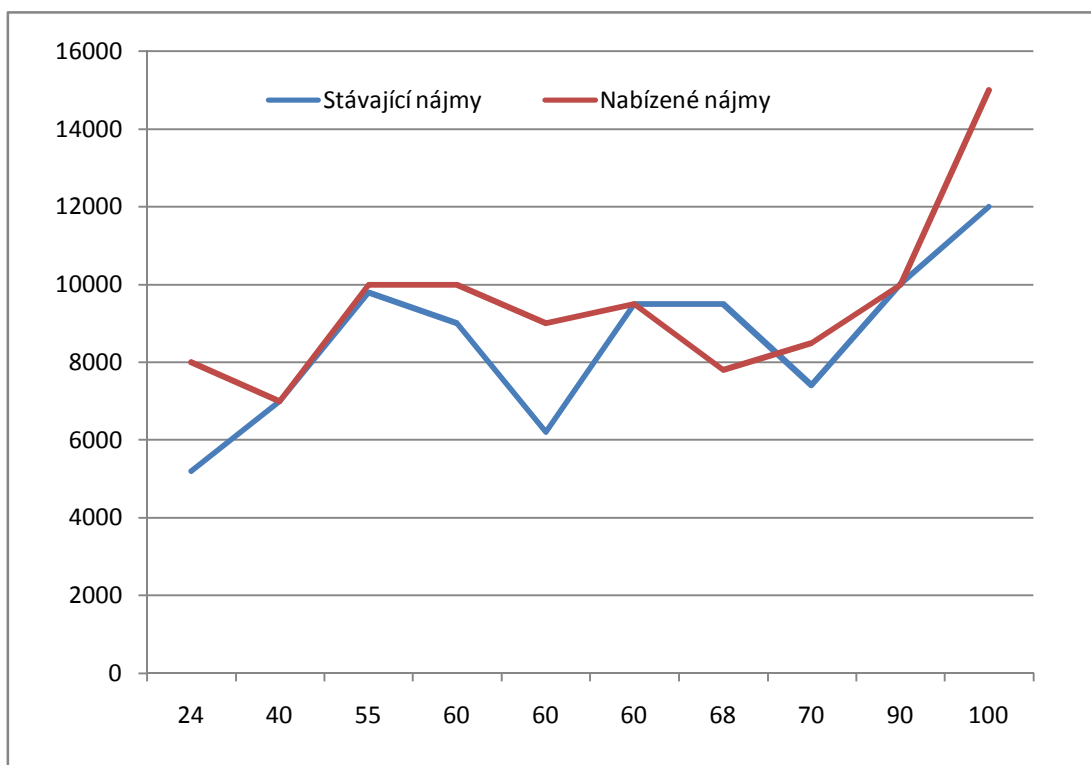
Z dotazníku vyplývá, že průměrné stávající nájem jsou nižší než průměrné nabízené. Rozdíl je cca 10%. V následující srovnávací tabulce byly typově vybrány byty nejvíce se podobající bytům z analýzy uskutečněných nájmu.

Nabízené nájem (Královo pole, Ponava)

Ulice	Výměra				Nájemné	na 1 m ²
	Dispozice	v m ²	Podlaží	Materiál		
Dobrovského	1+kk	25	6	Cihla	8 000	320
Purkyňova	1+1	40	5	Cihla	7 000	175
Ponava	2+kk	50	2	Cihla	10 000	200
Bulharská	2+1	60	2	Cihla	10 000	167
Srbská	2+1	55	3	Cihla	9 000	164
Jungmannova	2+1	57	1	Cihla	9 500	167
Skřivanova	2+1	68	2	Cihla	7 800	115
Vnitřní	2+1	70	2	Cihla	8 500	121
Skácelova	3+1	90	1	Cihla	10000	111
Srbská	3+kk	98	3	Cihla	15000	153
Průměr		61	3		9 480	169

Tab. 16 – analýza nabízených nájmu v lokalitě Královo pole

Zároveň sledujeme rozdíl mezi nájmy sjednanými na dobu určitou, zpravidla jeden rok, a na dobu neurčitou. Takový dlouhodobý nájem se opět jeví jako nižší. Otázkou zůstává i fakt, jakým způsobem ovlivňuje datum určení a sjednání takové výše nájmu. Na následujícím grafu pak vidíme přehledně rozdíl mezi stávajícími nájmy a nájmy nabízenými. Na ose x pak máme velikost bytu v m².



Obrázek 18 - stávající a nabízené nájmy

4.6. Porovnání vlastní analýzy s cenovou mapou MMR

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) z důvodu deregulace nájmů připravuje cenovou mapu nájemného v Česku, první výsledky vyšly na veřejnost na konci února 2011. V této zveřejněné části je rovněž město Kuřim, proto se naskýtá ideální příležitost, porovnat výsledky ministerstva s výsledky mé analýzy. Navíc nám výsledek napoví, jaký je rozdíl mezi nájmy nabízenými a nájmy současnými uskutečněnými. Stát pracuje pouze s průměrnou hodnotou, s tzv. standardním bytem. Pro účely státní

cenové mapy se počítá s 65 m² velkou podlahovou plochou. Ve vlastní analýze je pak průměrná velikost bytu 63 m².

Nájemné standardního bytu zjištěné odhadem obvyklého nájemného posudkem soudního znalce

Datum výpisu: **28.4.2011**

Lokalizace bytu:

Název obce:	Kuřim
Okres:	Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský

Vlastnosti standardního bytu:

Podlahová plocha bytu:	65 m²
Poloha domu:	běžná poloha ?
Velikostní kategorie:	středně velké byty (40 až 70 m² včetně)
Technologie výstavby:	zděná stavba ?
Stáří a technický stav domu:	stavba ve standardním technickém stavu ?
Technický stav bytu:	byty ve standardním technickém stavu ?

Informace o nájemném standardního bytu zjištěné odhadem obvyklého nájemného posudkem soudního znalce:

Obvyklé nájemné:	102,2 – 113,0 Kč/m²/měsíc
Celkem za standardní byt:	6643 – 7345 Kč/byt/měsíc
Datum aktualizace:	28.2.2011

Zjištění výše nájmu ve standardním nájemním bytě v dané lokalitě soudním znalcem. Standardní byt pro určenou obec odpovídá nejčastěji se vyskytujícímu, typickému nájemnímu bytu v obci. Jeho určení je úkolem znalce, který zpracovává pro účel mapy nájemného posudek o výši obvyklého nájemného. Znalec při určení standardního bytu vychází z dostupných údajů ze Sčítání lidu domů a bytů a dále z ověření těchto skutečností na místním trhu nebo ve spolupráci s jednotlivými obcemi a městy.

Obrázek 19 - cenová mapa MMR, Kuřim

Podle analýzy MMR je obvyklé nájemné 6643 – 7345 Kč/byt/měsíc. Z vlastní analýzy nabízených nájmu získáváme průměrné nájemné ve výši 7710 Kč/byt/měsíc. Tento rozdíl můžeme přisuzovat různým technikám výpočtu, zahrnutí uskutečněných nájmu. Z tohoto výsledku nepřímo vyplývá, že uskutečněné a v současnosti probíhající nájmy

jsou nižší cca o 700,- Kč, což je cca 10%. Jedná se o poměrně aktuální výsledek, neboť data a výsledky jak vlastní analýzy, tak cenové mapy MMR jsou z roku 2011. Tuto hypotézu se pokusím ještě podpořit dalším srovnáním vlastní analýzy s čísly ministerstva.

Kuřim (Brno - venkov)							
Byt č.	Ulice	Dispozice	Výměra v m ²	Podlaží	Materiál	Nájemné	na 1 m ²
1	Wolkerova	1+kk	26	4	Cihla	4 500	173
2	Kuřim	2+kk	47	2	Cihla	8 500	181
3	Kuřim	1+1	59	1	Cihla	6 200	105
4	Kuřim	2+1	60	3	Cihla	7 000	117
5	nám. Osvobození	2+1	60	3	Cihla	7 000	117
6	nám. Osvobození	2+1	60	4	Cihla	7 000	117
7	Kuřim	2+kk	65	2	Panel	6 500	100
8	Kuřim	3+1	70	4	Cihla	12 000	171
9	Na Loučkách	3+1	70	4	Panel	7 400	106
10	Metelkova	4+kk	110	3	Cihla	11 000	100
Průměr			63			7 710	123

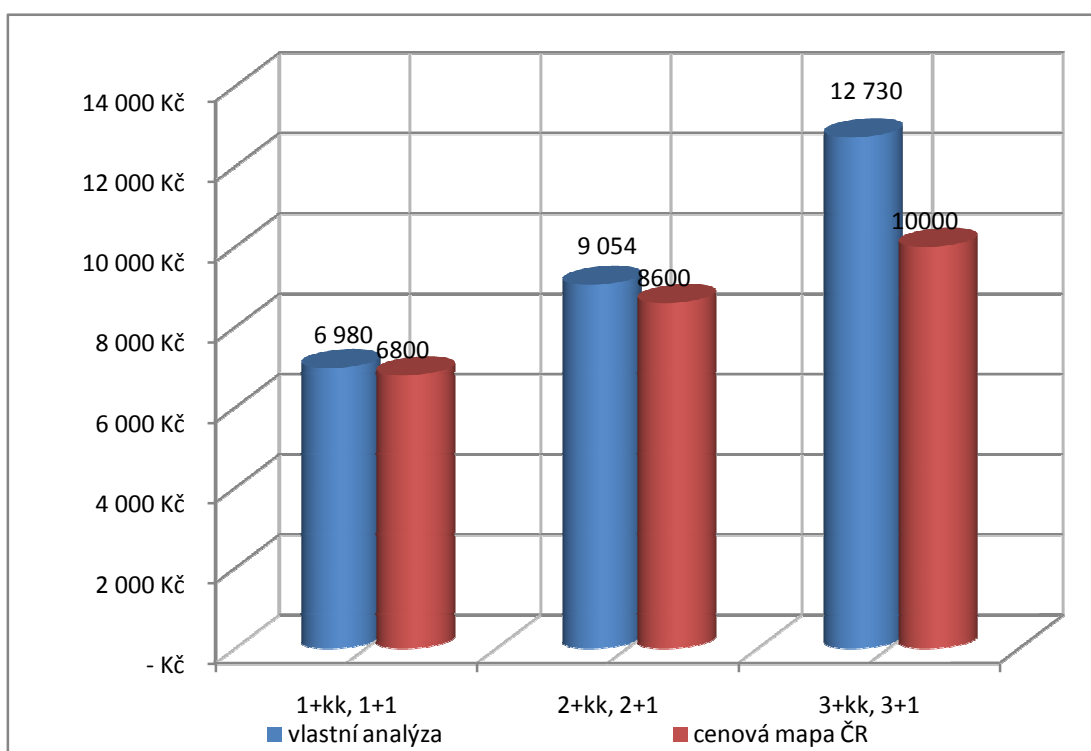
Tab. 17 – analýza nabízeného nájemného v lokalitě Kuřim

Máme k dispozici cenovou mapu nemovitostí ČR z roku 2009, kde data k Jihomoravskému kraji vypadají následovně (celá stránka v příloze č. 1):

	Prodej		Pronájem
	Průměrná cena	Cenové rozmezí	Průměrná cena
Garsonka	1 200 000	950 000 – 1 980 000	6 800/měsíc
Byt 2+1	2 100 000	1 650 000 – 2 730 000	8 600/měsíc
Byt 3+1	2 500 000	2 100 000 – 3 480 000	10 000/měsíc
Byt 4+1	2 760 000	2 530 000 – 3 960 000	11 900/měsíc
Dům	28 900/m ²	10 200 – 56 000/m ²	220/m ² /měsíc
Rekreační objekt	900 000	450 000 – 1 810 000	110/m ² /měsíc

Obrázek 20 - Oceňování nemovitostí a cenové mapy, 2009, část 6, díl 7, kapitola 1, str 13. Dostupné na http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm2_ukazka_cenovych_map.pdf?wa=WWW11X

Berme tyto hodnoty z roku 2009 jako relevantní a srovnáme je s výsledky vlastní analýzy u stejných kategorií. Na následujícím grafu zřetelně vidíme rozdíl mezi obvyklým nájemným počítaným státem a výsledky vlastní analýzy vycházející z nabídky pronájmů na realitním trhu. Samozřejmě je třeba nezapomínat na to, že tato cenová mapa ČR je z roku 2009, zatímco vlastní sběr dat a výzkum probíhal na jaře 2011 a navíc, že v oficiální cenové mapě je počítáno s celým jihomoravským krajem, zatímco ve vlastní analýze je relativně konkrétní úzká oblast, která venkov fakticky neobsahuje.



Obrázek 21 - Porovnání vlastní analýzy s cenovou mapou MMR

Rozdíl je opět cca 10%. Což opět přisuzuji především širší analyzované oblasti, zahrnutí současných nájmů do výsledné hodnoty, časový rozestup, velikost vstupních dat a způsob výpočtu. I takto můžeme však podpořit hypotézu, že nájemny uskutečněné a probíhající jsou nepatrně nižší než nájemny nabízené na realitním trhu.

Výrazně větší rozdíl sledujeme u bytů typu 3+kk a 3+1. Předpokládáme, že v těchto bytech bydlí rodiny s dětmi a mají nájemny dlouhodobé, pakliže platí premisa, že dlouhodobě nájemny jsou nižší než nájemny krátkodobé na dobu určitou. K takovému

snížení výše nájemného dojde pak až po nějaké době, kdy jsou vztahy nájemníka a vlastníka prověřeny.

Další zajímavé srovnání můžeme uskutečnit se stejnou cenovou mapou, ovšem zúženou pouze na město Brno. Hodnota pro Brno pak vypadá následovně:

Průměrné ceny v krajských městech

	Prodej		Pronájem
	Byt 2+1	Byt 4+1	Byt 2+1
Brno	2 200 000	4 450 000	9 000/měsíc
České Budějovice	1 350 000	2 400 000	8 000/měsíc
Hradec Králové	1 800 000	2 600 000	8 000/měsíc
Jihlava	1 200 000	2 200 000	5 000/měsíc
Karlovy Vary	2 250 000	4 300 000	11 000/měsíc
Liberec	1 650 000	2 800 000	7 000/měsíc
Olomouc	1 450 000	2 600 000	6 000/měsíc
Ostrava	1 100 000	2 300 000	5 500/měsíc
Pardubice	1 800 000	2 500 000	7 000/měsíc
Plzeň	1 750 000	2 400 000	6 500/měsíc
Praha	2 900 000	5 600 000	12 000/měsíc
Ústí nad Labem	1 220 000	2 100 000	6 000/měsíc
Zlín	1 400 000	2 300 000	6 000/měsíc

Obrázek 22 - Průměrné výše nájmu v krajských městech 2009, dostupné na : Dostupné na http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm2_ukazka_cenovych_map.pdf?wa=WWW11IX

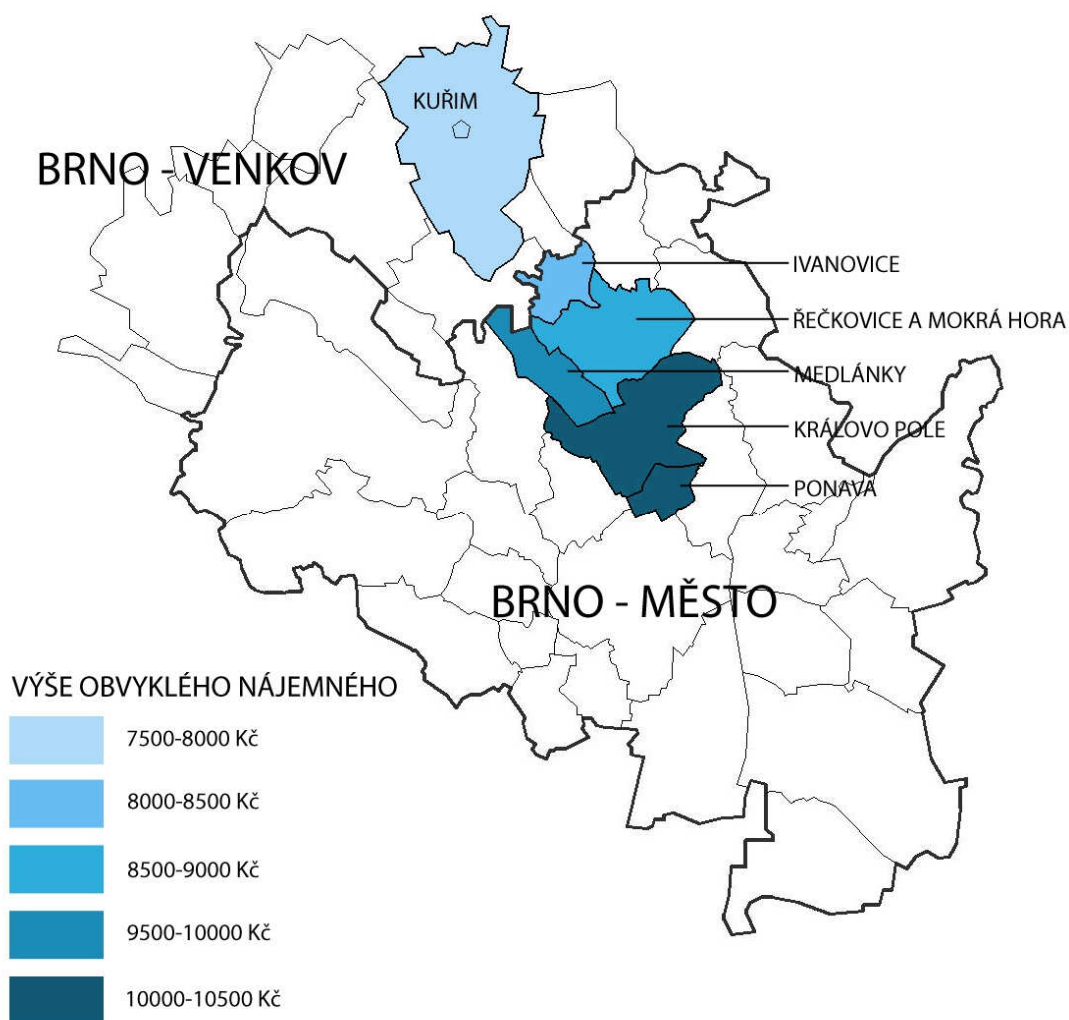
Při srovnání vlastní analýzy s touto hodnotou docházíme ke vzácné shodě (byty typu 2+1 s nájemným ve výši cca 9000 Kč za měsíc), k níž je opět znovu vzít v úvahu rozdílné analyzované oblasti. Zatímco, v této cenové mapě je zahrnuto i centrum města, kde se předpokládají nájemny vyšší, naopak není zahrnuto město Kuřim (to bylo srovnáno zvlášť), ve vlastní analýze jsem se centru města záměrně vyhl. Proto tato shoda opět naznačuje to, že státní analýza nájmu stávajících vykazuje o nějakou část nižší nájemny, než jsou v současnosti nabízené a v této práci analyzované.

Dále jsem s makléři diskutoval možnost, zda je nějaký rozdíl mezi nájemny nabízenými a nájemny poté uskutečněnými třeba dle typu nájemníka nebo délky smlouvy. Bylo mi

však z několika zdrojů, že bývá časté, že inzerovaný nájem je stejně vysoký jako nájem následně uzavřený. A navíc není ani obvyklé ihned sjednávat nájemné na dobu neurčitou.

4.7. Cenová mapa výše obvyklého nájemného ve vybrané lokalitě

Na základě všech doposud získaných údajů, informací a výsledků analýz, mohu představit cenovou mapu pro vybranou lokalitu, tedy severní část Brna od kat. území Ponava, až po město Kuřim. Největší cenový skok je pak mezi Medlánkami a Řečkoviciemi. Jedná se o průměrné hodnoty ze všech analyzovaných kategorií.:



Obrázek 23 - Vlastní cenová mapa výše obvyklého nájemného

5. Závěr

Cílem práce bylo vyhodnotit obvyklou výši nájmů pro vybrané lokality. Byla zvolena severní část Brna v rozpětí od blízkého centra (kat. území Ponava), přes širší centrum (Královo Pole) až k okrajovým částem Brna (Medlánky, Řečkovice a Mokrá hora), některé až s venkovským charakterem (Ivanovice) až po město Kuřim v oblasti Brno-venkov.

Po seznámení s teoretickými východisky, vybranými lokalitami a současnou situací na realitním trhu byla provedena analýza nabízených nájmů. Dle realitních makléřů jsou nabízené nájemné shodné s těmi následně uskutečněnými. Na základě provedených analýz můžeme prohlásit, že navržené faktory, především pak velikost bytu a lokalita mají na výši nájmů nejvýraznější vliv. Platí, že čím je byt větší, tím dražší a čím dál se nachází od centra města, tím je levnější. Minoritní vliv pak mají další faktory umístění bytu v domě, stav domu a bytu nebo např. možnost pohodlného parkování.

Dále byl proveden výzkum současných stávajících nájmů v konkrétní lokalitě Královo Pole, aby mohl být odhadnut rozdíl mezi současnými nabízenými nájemnými a současnými probíhajícími. Dále bylo provedeno porovnání s cenovou mapou, již vypracovalo ministerstvo pro místní rozvoj na lokalitě Kuřim. Došel jsem k výsledku, že nájemné současné a spočítané statistickými metodami MMR je cca o 10% nižší než nájemné analyzované z nabízených nájmů v březnu 2011 získaných vlastním výzkumem. Určil jsem faktory, kterými je to způsobeno.

Cílem výzkumu bylo poskytnout přiměřeně přesnou informaci o místně obvyklém (tržním) nájemném a o faktorech, které je ovlivňují. Sběr dat byl prováděn z realitních serverů, lokálních i celostátních inzertních časopisů, přímého dotazníku a průzkumu v terénu.

Výsledky jsou pak seřazeny v tabulkách a průběžně znázorňovány v grafech.

Nakonec, pro lepší přehlednost, byla předložena cenová mapa výše obvyklého nájemného ve vybraných lokalitách. Cíl práce tak byl splněn.

6. ZDROJE

6.1. Literatura:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, akademické nakladatelství CERM, 2008, ISBN 978-80-7204-578-5
- [2] BRADÁČ, A. Oceňování bytů, In: SI- 1-2/1990
- [3] FIALA, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vyd. Praha: Linde, 2004
- [4] FIALA, J. Občanské právo hmotné (3. vydání). Brno: Masarykova univerzita, 2003
- [5] FIALA, J. a kol.: Lexikon občanského práva, Sagit, Ostrava, 1997
- [6] KNAPP, V. a kol.: Občanské právo hmotné - svazek II., Codex Bohemia, Praha, 1998
- [7] KORECKÁ, V., Nájem bytu (Komentář k Občanskému zákoníku §§ 685 až 716 a § 719), Brno: Iuridica Brunensia, 1995
- [8] KUČA, Karel. Brno: Vývoj města, předměstí a připojených ulic. ISBN 80-86223-11-6
- [9] NOVÁKOVÁ, H. Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování. Praha : BOVA POLYGON, 2007
- [10] POLÁKOVÁ, O. Bydlení a bytová politika. Praha : Ekopress s.r.o., 2006

[11] Rozhodnutí podle z.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

[12] ŘEPA, M., Dějiny Králova Pole. Brno : Úřad městské části Brno-Královo Pole, 2004. 363 s., ISBN 80-239-3984-X.

6.2. Elektronické zdroje

[13] Wikipedia : Nájem [online]. 2010 [cit. 2009-3-15]. Dostupný z WWW: <
<http://cs.wikipedia.org/wiki/najem>>

[14] Ministerstvo pro místní rozvoj, občanský zákoník nájem bytu, dostupné na:
<http://www.mmr.cz/FAQ/III--BYTOVA-POLITIKA>

[15] <http://www.byty24.cz/cz/najem.html>

[16] Herzigová Monika, Cenové mapy na realitním trhu, 2010, dostupné na:
<http://www.svet-bydleni.cz/cenove-mapy-na-realitnim-trhu.aspx>

[17] Kučera Jiří, Konec období (de)regulace nájemného, 2011,
<http://stavitel.ihned.cz/c1-50306650-konec-obdobi-de-regulace-najemneho>

[18] Kožušník Rudolf, JUDr, Deregulace nájemného a návrh novely Občanského zákoníku, 2011, dostupné na: <http://www.epravo.cz/top/clanky/deregulace-najemneho-a-navrh-novely-obcanskeho-zakoniku-70051.html>

[19] Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením ze dne 16. Března 2005 č. 292, s. 1, dostupné na <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>

[20] Geografické údaje a obyvatelstvo, 2010, dostupné na:
<http://www2.brno.cz/index.php?nav01=2222&nav02=8>

[21] Generel bydlení města Brna, 1999, str. 28, dostupné na:
<http://www2.brno.cz/download/bo/1229001248.pdf>

[22] : Brno.cz, Královo pole, 2011, dostupné na: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/mestske-casti/kralovo-pole>

[23] Kralovo.pole.brno.cz

- [24] Reckovice.brno.cz
- [25] doc. RNDr. Luděk Sýkora, Ph. D., Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PF UK, článek segregace v české republice, 28. 6. 2007
<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6274738>
- [26] Kuřim - základní informace o městě, 2011, dostupné na:
<http://www.portalkurim.cz/>
- [27] Zdroj: <http://www.bytu-pronajem-brno.cz/>
- [28] <http://www.penize.cz/bydleni/17929-sunega-vypusteni-mistne-obvykleho-najemneho-ze-zakona-muze-byt-nebezpecne>
- [29] Olga Skalková, Ekonomika.iHNed.cz 2. 3. 2011 08:17 (aktualizováno: 2. 3. 2011 16:35)
- [30] Jan Brož, MF DNES, článek z 11.1.2011 11:00 dostupný na:
http://ekonomika.idnes.cz/prechod-na-trzni-najem-je-zatim-bez-zalob-ffn-/ekonomika.aspx?c=A110111_1512638_ekonomika_jvo
- [31]

6.3. Seznam zkratk:

a.s.	Akciová společnost
ČR	Česká Republika
EU	Evropská unie
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MHD	Městská hromadná doprava
ODS	Občanská demokratická strana
OZ	Občanský zákoník
ČSSD	Česká strana sociálně demokratická
JZD	Jednotné zemědělské družstvo
VUT	Vysoké učení technické

6.4. Seznam tabulek:

- Tab. č. 1 - Rozdíl mezi regulovaným a tržním nájemným
- Tab. č. 2 - Analýza 1+kk, 1+1, Ponava (Královo pole)
- Tab. č. 3 – Analýza 1+kk, 1+1, Královo Pole
- Tab. č. 4 – Analýza 1+kk, 1+1, Medlánky
- Tab. č. 5 – Analýza 1+ kk, 1+1, Řečkovice a Mokrý hora
- Tab. č. 6 – Analýza 2+kk, 2+1, Ponava (Královo Pole)
- Tab. č. 7 – Analýza 2+kk, 2+1, Královo Pole
- Tab. č. 8 – Analýza 2+kk, 2+1, Medlánky
- Tab. č. 9 – Analýza 2+kk, 2+1, Řečkovice a Mokrý hora
- Tab. č. 10 – Analýza 3+kk, 3+1, Ponava (Královo Pole)
- Tab. č. 11 – Analýza 3+kk, 3+1, Královo Pole
- Tab. č. 12 – Analýza 3+kk, 3+1, Medlánky
- Tab. č. 13 – Analýza 3+kk, 3+1, Řečkovice a Mokrý Hora
- Tab. č. 14 – Analýza obvyklého nájemného v lokalitě Ivanovice
- Tab. č. 15 – Analýza stávajících nájmu v lokalitě Královo Pole
- Tab. č. 16 – Analýza nabízených nájmu v lokalitě Královo Pole
- Tab. č. 17 – Analýza nabízeného nájemného v lokalitě Kuřim

6.5. Seznam obrázků:

- Obr. č. 1 – cenová mapa prodeje bytů pro Brno
- Obr. č. 2 - Brno, fotografická mapa
- Obr. č. 3 – Brno, vybrané lokality
- Obr. č. 4 – Administrativní rozdělení okresu Brno - město
- Obr. č. 5 – Brno, vybrané městské části
- Obr. č. 6 – Počet bytů na 1000 obyvatel v Evropské unii
- Obr. č. 7 – struktura bytového fondu
- Obr. č. 8 – struktura bytového fondu – nájemní bydlení
- Obr. č. 9 – Podíl vydání domácností za nájemné

- Obr. č. 10 – Místně obvyklé tržní nájemné dle KISEB
- Obr. č. 11 – výše průměrného nájemného v bytech 1+kk, 1+1
- Obr. č. 12 – výše nájmů v závislosti na materiálu domu v kategorii 1+kk, 1+1
- Obr. č. 13 – výše průměrného nájemného v kategorii 2+kk, 2+1
- Obr. č. 14 – výše průměrného nájemného v bytech 3+kk, 3+1
- Obr. č. 15 – srovnání jednotlivých kategorií v přepočtu na Kč na m² na měsíc
- Obr. č. 16 – výše průměrného nájemného ve všech vybraných lokalitách
- Obr. č. 17 – Komplexní graf průměrného nájemného dle kategorií i lokalit
- Obr. č. 18 – stávající a nabízené nájem
- Obr. č. 19 – cenová mapa MMR, Kuřim
- Obr. č. 20 – cenová mapa pro Jihomoravský kraj
- Obr. č. 21 - Porovnání vlastní analýzy s cenovou mapou MMR
- Obr. č. 22 – Průměrné výše nájmů v krajských městech 2009
- Obr. č. 23 – Vlastní cenová mapa výše obvyklého nájemného

6.6. Seznam příloh:

- Příloha č. 1 Cenová mapa pro Jihomoravský kraj
- Příloha č. 2 Vybrané údaje o bydlení 2010
- Příloha č. 3 Infografika, Deník

PŘÍLOHY

Příloha č. 1

Oceňování nemovitostí a cenové mapy, 2009, část 6, díl 7, kapitola 1, str 13. Dostupné na http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm2_ukazka_cenovych_map.pdf?wa=WWW11IX

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A CENOVÉ MAPY

Část 6, Díl 7, Kapitola 1, str. 13

Část 6, Cenové mapy nemovitostí

Díl 7, Cenové mapy České republiky

Jihomoravský kraj



Bytové prostory

	Prodej		Pronájem
	Průměrná cena	Cenové rozmezí	Průměrná cena
Garsonka	1 200 000	950 000 – 1 980 000	6 800/měsíc
Byt 2+1	2 100 000	1 650 000 – 2 730 000	8 600/měsíc
Byt 3+1	2 500 000	2 100 000 – 3 480 000	10 000/měsíc
Byt 4+1	2 760 000	2 530 000 – 3 960 000	11 900/měsíc
Dům	28 900/m ²	10 200 – 56 000/m ²	220/m ² /měsíc
Rekreační objekt	900 000	450 000 – 1 810 000	110/m ² /měsíc

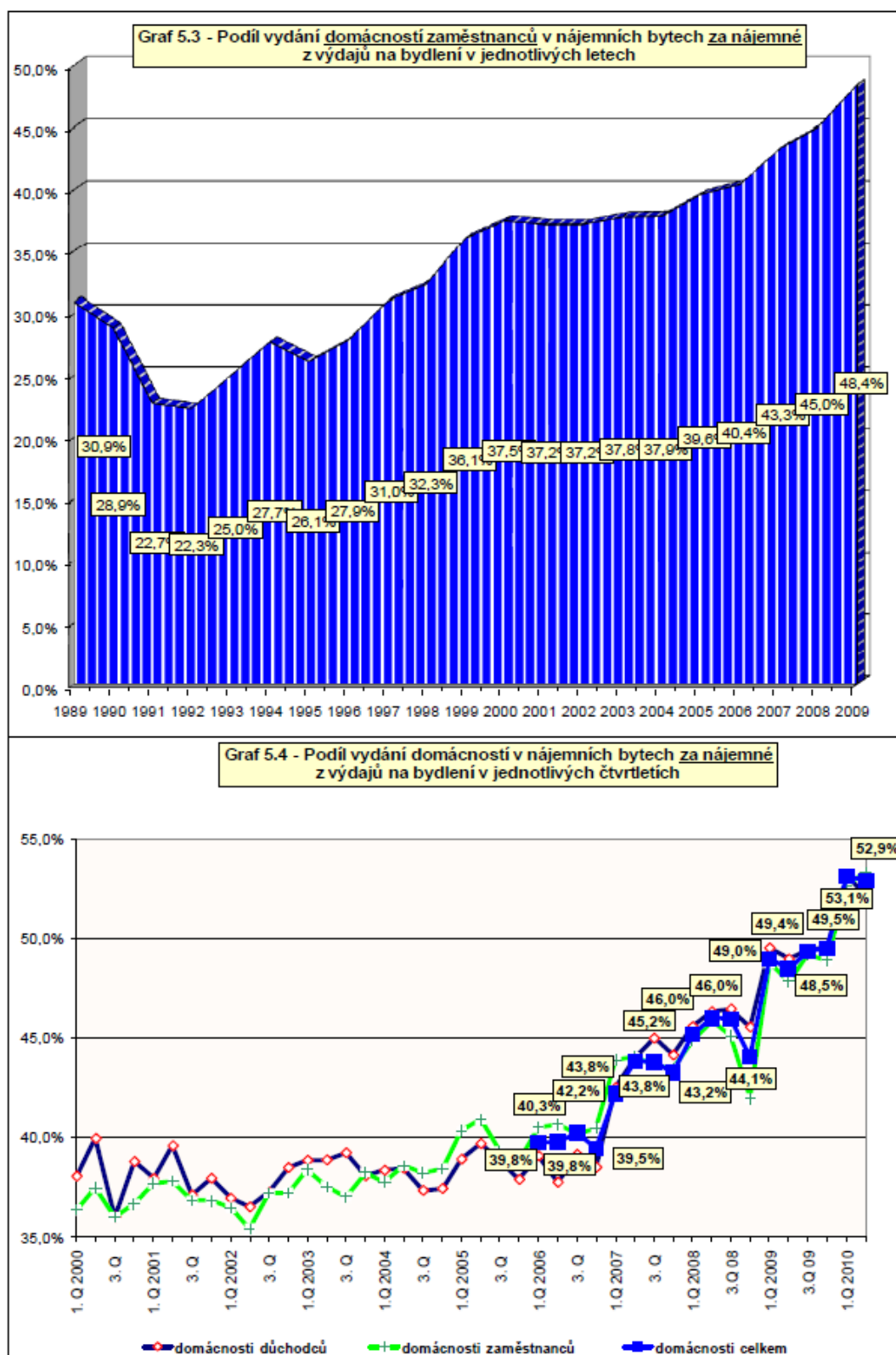
..

Příloha č. 2

Vybrané údaje o bydlení 2010, část 5, náklady na bydlení, str. 133. Dostupné na:
<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx>

Část 5 Náklady na bydlení

Vybrané údaje o bydlení 2010



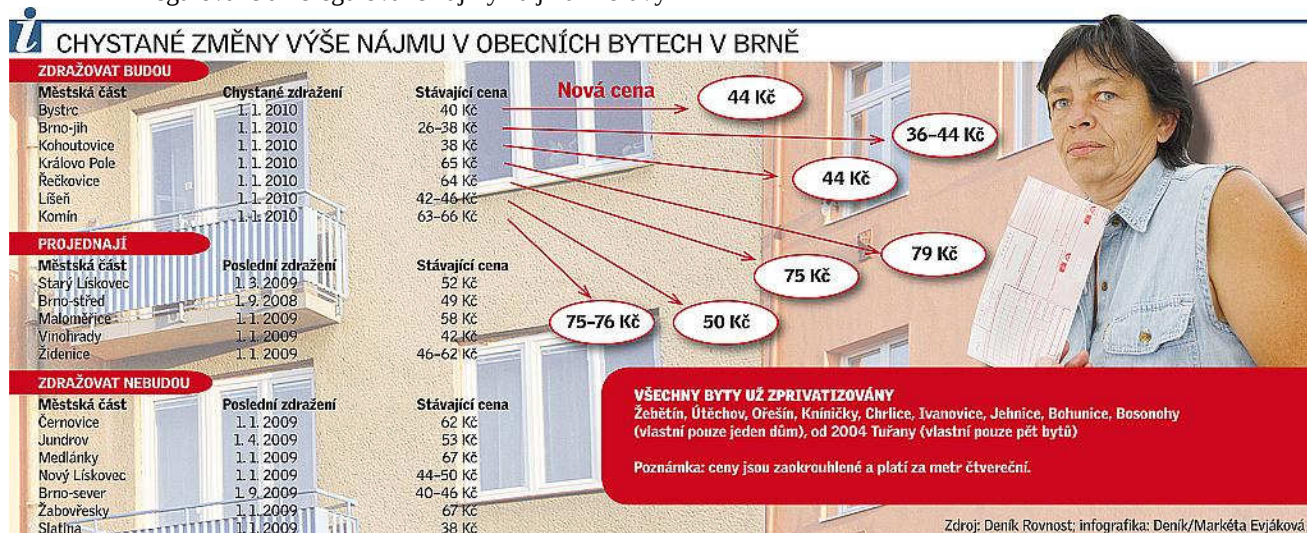
Pozn.: od r. 2006 - důchodci bez ekonomické aktivity
 Pramen: Český statistický úřad.

Příloha č. 3

Chystané změny výše nájmu v obecních bytech v Brně

Zdroj: Markéta Evjáková, infografika deník, Deník rovnost

Regulované a neregulované nájemy na jihu Moravy



Zdroj: Markéta Evjáková, Infografika, Deník

REGULOVANÉ A NEREGULOVANÉ NÁJMY NA JIHU MORAVY

Město/lokalita	regulovaný nájem v bytě 2+1 (50 m²)	tržní nájem v bytě 2+1 (50 m²)
Brno-střed	od 1245 Kč do 2401 Kč (dle lokality a ceny za m²)	od 9000 Kč
Brno-sever	2250 Kč	od 8250 Kč
Brno-Bystrc	2100 Kč	od 8200 Kč
Brno-Královo pole	4000 Kč	od 9000 Kč
Brno-Líšeň	2500 Kč	od 9000 Kč
Brno-Vinohrady	2150 Kč	od 9000 Kč
Vyškov	2240 Kč	7000 Kč
Hodonín	2100 Kč	4000 Kč
Břeclav	2500 Kč či 2800 Kč (dle kvality bytu)	od 6500 Kč
Blansko	1200 Kč (za byt 1+1, větší byty Blansko nemá)	od 5000 Kč
Znojmo	1800 Kč	od 4500 Kč

Zdroj: realitní kanceláře a příslušné městské úřady

Infografika: Deník/Markéta Evjáková