

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE
Vývoj cen nájemného v Českých Budějovicích

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor diplomové práce: Bc. Lukáš Petrášek

České Budějovice, 2015

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Lukáš PETRÁŠEK**
Osobní číslo: **Z13559**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Vývoj cen nájemného v Českých Budějovicích**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je zjistit časový vývoj cen obvyklého nájemného v Českých Budějovicích. Na základě práce se statistickými soubory dat určit vývoj cen nájemného u jednotlivých typů bytových jednotek, popř. nebytových prostor a následně provést analýzu zjištěných změn. Zájmové území výzkumu by se mělo soustředit na sídelní území Českých Budějovic a časová osa by měla být vypracována minimálně v horizontu minulých deseti let.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran textu**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

CERM s.r.o., Brno 2009.

Weigel L: Oceňování nemovitostí na území ČR (1897-1994), CERM Brno 2012

European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, 5th edition 2003, Norma GN

6. International Valuation Standards Committee: International Valuation

Standards, 7th edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.

Zákon o oceňování v platném znění.

Vyhláška o oceňování v platném znění.


Hálek V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 1997

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**
Katedra krajinného managementu


Datum zadání diplomové práce: **17. března 2014**

Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2015**

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13
370 05 České Budějovice


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

L.S.


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 17. března 2014

PROHLÁŠENÍ:

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to - v nezkrácené podobě – v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

.....
Lukáš Petrášek

PODĚKOVÁNÍ:

Rád bych poděkoval vedoucí své práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za její ochotu, cenné rady, připomínky a odborné vedení při zpracování mé diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat realitním kancelářím M&M reality holding a.s. a RK Chalupa s.ro. za poskytnuté údaje a panu Ing. Ladislavu Volfovi ze Správy domů s.r.o. České Budějovice.

ABSTRAKT

Diplomová práce je zaměřena na vývoj cen nájemného v lokalitě Českých Budějovic a je rozdělena na několik částí. Úvodní část je zaměřena na historii bydlení a historii nájemného. Druhá část je věnována pro vysvětlení základních pojmů, které jsou důležité pro mou práci. V další části literární rešerše věnuji pozornost samotnému nájmu a výši nájemného, kde jsou tyto pojmy a skutečnosti s nimi související, blíže popsány. V praktické části jsou zpracovány informace z dotazníku, informace od Správy domů s.r.o. a ještě se zaměřuji na byty, u kterých byl v průběhu několika posledních let realizován nájem prostřednictvím realitních kanceláří. Ze zpracovaných dat jsou vytvořeny přehledné tabulky a grafy společně s komentáři a jejich vyhodnocením.

Klíčová slova: nájem, byt, cena, nájemné, lokalita

ABSTRACT

The thesis is focused on the development prices of rent in Czech Budweis and is divided into several parts. The first part is focused on the history of inhabitation and history of rents. The second part is devoted to explaining basic concepts that are important for my work. In the next section of the literary research, I pay attention to itself lease and the rent, where these concepts and facts related with them, described in more detail. In the practical part there is processed the information from questionnaire, information from Správa domů s.r.o. and still focus on apartments, that have been over the past few years, realized rent through estate agents. From the processed data are created synoptic charts and graphs, together with commentaries and evaluation.

Key words: lease, flat, price, rent, locality

OBSAH

ÚVOD	10
LITERÁRNÍ REŠERŠE	11
1. PŘEHLED O VÝVOJI NÁJEMNÉHO	11
1.1 HISTORIE BYDLENÍ	11
1.2 NÁJEMNÉ ZA PRVNÍ REPUBLIKY	11
1.3 NÁJEMNÉ V LETECH 1964 AŽ 1991	12
1.4 NÁJEMNÉ V LETECH 1992 A 1993.....	13
1.5 NÁJEMNÉ V LETECH 1994 AŽ 2001	13
2. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	14
2.1 NEMOVITÉ VĚCI.....	14
2.2 STAVBA	14
2.3 BUDOVA	14
2.4 BYTOVÝ DŮM	14
2.5 JEDNOTKA	15
2.6 DISPOZICE BYTU	15
2.7 PŘÍSLUŠENTVÍ BYTU	15
2.8 OBYTNÁ MÍSTNOST.....	16
2.9 POBYTOVÁ MÍSTNOST.....	16
2.10 PODLAHOVÁ PLOCHA	17
2.11 BYTOVÁ POTŘEBA	18
3. NÁJEM	19
3.1 OBECNĚ O NÁJMU.....	19
3.2 NÁJEM BYTU	19
3.3 PRONAJÍMATEL A NÁJEMCE.....	20
3.4 VZNIK NÁJMU	20
3.5 NÁJEMNÍ SMLOUVA.....	21
3.6 ZÁNİK A VÝPOVĚĎ NÁJMU BYTU	21
4. NÁJEMNÉ.....	23
4.1 NÁJEMNÉ.....	23

4.2 DRUHY NÁJEMNÉHO.....	23
4.3 MAXIMÁLNÍ CENA ZÁKLADNÍHO MĚSÍČNÍHO NÁJEMNÉHO.....	24
4.4 ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO	24
4.5 ÚPRAVA ZÁKLADNÍHO NÁJEMNÉHO PODLE POLOHY DOMU...	25
4.6 CENY SLUŽEB	25
4.7 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO	26
4.8 PENĚŽITÁ JISTOTA	28
5. VYBRANÁ LOKALITA.....	29
5.1 STRUČNÁ HISTORIE ČESKÝCH BUDĚJOVIC	29
5.2 OBECNÉ INFORMACE.....	30
5.3 ČLENĚNÍ MĚSTA.....	31
5.4 ČESKÉ BUDĚJOVICE Z POHLEDU VÝSTAVBY	32
METODIKA A CÍLE PRÁCE.....	34
VÝSLEDKY A DISKUZE	36
ZÁVĚR	90
SEZNAM PRAMENŮ A POUŽITÉ LITERATURY	91
SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ	93
SEZNAM PŘÍLOH.....	95

ÚVOD

Bydlení je v dospělosti a po osamostatnění jedním ze základních úkolů, který čeká na každého z nás, a tak se otázkou bydlení lidé zabývají již od dávných dob. Výběr bydlení, i když asi většina z nás má své bydlení do určité míry vysněné, závisí převážně na finančních možnostech. Ovšem není to jen o tom, kolik peněz v danou chvíli máme, ale může se tu vyskytovat i otázka, zda si vzít například hypotéku a bydlet „ve svém“, nebo jít do bydlení v nájmu, případně pronájmu. Nedávno jsem četl článek, že na rozdíl od Švýcarska, Německa, Francie a Británie je v České republice vlastní bydlení chápáno jako součást společenské prestiže bohatších a příjmově slabší skupiny obyvatel zůstávají v nájmu. Na západ od nás přitom platí, že čím vyšší hrubý domácí produkt, tím víc lidí žije v nájemním bydlení. A tak i u nás je v poslední době zájem o bydlení v nájmu a také určitým trendem koupit nemovitost, v tomto případě bytovou jednotku, a za účelem zisku ji pronajímat, protože se předpokládá, že nájemci se budou vyskytovat stále, možná i ve větší míře a zájem o bydlení v nájmu tedy pořád bude. I pro tento účel je velmi důležité dostat do podvědomí takové věci, jako jsou například faktory, které ovlivňují výši nájemného, jako jsou velikost bytu, lokalita a o tom, jak se samotné nájemné odvíjí a mění se jeho výše v průběhu let.

Ve své diplomové práci se tedy zabývám vývojem cen nájemného ve zvolené lokalitě, kterou jsou České Budějovice, jedno z nejvíce obydlených měst v České republice. Na základě průzkumu trhu a zasláných informací od realitních kanceláří zjišťuji, jak se v jednotlivých lokalitách Českých Budějovic pohybuje výše nájemného a jeho změny v závislosti na jednotlivých faktorech, které jsou zmíněny v jedné z částí práce. Dále je v práci popsán historický vývoj nájemného od první republiky, detailní zaměření na nájem od jeho vzniku po zánik či vypovězení nájmu, stanovení výše a úpravy nájemného a blíže popsaná řešená lokalita.

LITERÁRNÍ REŠERŠE

1. PŘEHLED O VÝVOJI NÁJEMNÉHO

1.1 HISTORIE BYDLENÍ

Za první republiky bydlela velká většina jejích obyvatel právě v soukromých domech a platila nájemné podle sociálního cítění jejich majitelů. Oprava a údržba nemovitostí nikdy nebyla levnou záležitostí, a tak výše nájmu závisela na tom, jakou si majitel nasazoval marži. Ve snaze řešit nedostatek bytů ve městech, kam se za prací stěhovali další a další lidé, a také ve snaze pomoci jim k získání levnějšího bydlení proto začala vznikat první stavební družstva.

K velkému zlomu na trhu s bydlením došlo po komunistickém převratu v padesátých letech. Stejně jako veškeré podnikání byly zestátněny i domy soukromých vlastníků a drtivá většina nájemníků najednou bydlela ve státních bytech, o jejichž přidělování rozhodovali úředníci na nechvalně známých takzvaných „byťácích“. Nájem sice nebyl příliš vysoký, ale mnoho lidí muselo bydlet v bytech administrativně rozdělených podle nároku na obytnou plochu, o byty a domy se domovní správy staraly jen velmi povrchně, a tak rapidně chátraly.

Jistou pomocí pro zájemce o bydlení byla výstavba takzvaných podnikových bytů, které stavěly pro své zaměstnance za úpis mnohaleté práce významné průmyslové podniky, ale to byla jen pověstná kapka v moři. Bytů byl stále nedostatek, a proto v šedesátých letech vznikl nápad vytvořit stavební bytová družstva. Jejich členové za jistý menší základní vklad dostali nový byt, který pak desítky let spláceli v poměrně vysokých měsíčních nájmech. Poté ale vznikla možnost koupit si za zbytkovou hodnotu do soukromého vlastnictví byty družstevní a dokonce i část bytů nyní obecních byla nabídnuta k odkupu jejich nájemníkům, z nichž velká většina těchto možností využila. (ŠTĚPÁNKOVÁ, 2013)

1.2 NÁJEMNÉ ZA PRVNÍ REPUBLIKY

Během světové války nová bytová výstavba prudce klesla, poptávka po bytech (v průmyslových centrech) se zvyšovala pouze s ohledem na zvýšenou poptávku po pracovních silách pro válečnou výrobu, zvyšovalo se nájemné a rostl tedy počet neodůvodněných výpovědí nájemních smluv. Vše vedlo k nucenému opatření bytové péče, tedy od legislativní úpravy podpory výstavby obytných domů k ochraně nájemníků prostřednictvím regulace nájemného. (POLÁKOVÁ, 2006)

Už od roku 1918 tedy existovala právní úprava na ochranu nájemců. Pro rok 1918 nařízením ministerstva práva a ministra sociální péče a pro rok 1919 nařízením ministra sociální péče a ministra spravedlnosti. Tato nařízení obsahovala zákaz neoprávněně zvyšovat nájemné; byly jen tři důvody zvýšení. Rozhodování o přístupu k zvýšení nájemného náleželo příslušnému nájemnímu úřadu nebo okresnímu soudu. V roce 1920 byl přijat zákon č. 275/1920, který umožňoval ve čtyřech případech zvýšení nájemného o 20 %. V roce 1928 nabyt účinnosti zákon č. 44/1928, který umožňoval zvýšení nájemného od 1. 7. 1928 a od 1. 1. 1929. Jeho účinnost byla následně prodloužena ještě dalšími zákony, a to až do roku 1938. (NOVÁKOVÁ, 2007)

1.3 NÁJEMNÉ V LETECH 1964 AŽ 1991

V roce 1964 byla přijata vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a služby spojené s jeho užíváním, která nabyt účinnosti dnem 1. 10. 1964. Ta založila regulaci nájemného až do konce roku 1991. Podle této vyhlášky se byty rozdělovaly do čtyř kategorií, a sice podle způsobu vytápění a podle rozsahu příslušenství bytu. Základem pro výpočet nájemného z bytu byla plocha obytných a vedlejších místností. Vyhláška určovala diferencované sazby za 1 m² podlahové plochy obytných a vedlejších místností. (NOVÁKOVÁ, 2007)

V letech 1971–1975 bylo dokončeno 614 tisíc bytů, zvýšila se jejich vybavenost a více než 90 % nových bytů tvořily byty I. kategorie. Byty začaly být budovány s možností pozdější modernizace a vznikala na těchto sídlišťích zařízení občanské vybavenosti např. jesle, školy a školky. V 80. letech stále více než pětinu tvořily byty III. a IV. kategorie, čímž vznikla snaha o zvýšení podílu vícepokojových bytů tak, aby na jednu osobu připadla jedna obytná místnost – řešeno modernizací a rekonstrukcí obzvláště starých bytů. (POLÁKOVÁ, 2006)

Důležitým procesem v době po roce 1989 byla deregulace nájemného. Deregulace nájemného je zákonem řízený proces narovnání obchodních vztahů na trhu s nájemními byty. Jeho průběh je pevně daný v zákoně č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který přesně definuje maximální možná navýšení nájemného v dané oblasti České republiky v průběhu platnosti zákona (MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, 2011).

1.4 NÁJEMNÉ V LETECH 1992 A 1993

Vyhláškou č. 15/1992 Sb., kterou se měnila a doplňovala vyhláška č. 60/1964 Sb. byl v roce 1992 realizován tzv. nultý a první krok v nápravě nájemného z bytů. Konstrukce výpočtu základního nájemného se však nezměnila.

Ve smyslu výše citované vyhlášky byly od 1. ledna 1992 deregulovány ceny služeb spojených s bydlením, které dosud byly zahrnuty v nájemném (osvětlení společných prostor v domě, čištění komínů, odvoz popele a smetí, odvoz splašků a čištění žump, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu a vybavení bytu společnou televizní anténou). Služby, které tato vyhláška jmenovitě uváděla, byly počínaje uvedeným datem hrazeny jednotlivými nájemci bytů ve výši skutečně vynaložených nákladů. Tím došlo k vyrovnání úhrad za služby spojené s bydlením ve všech formách bydlení (nájemní byty, družstevní byty i vlastnické byty). K datu 1. července 1992 došlo k celoplošnému indexovému zvýšení základního nájemného o 100 %. Vyčleněním cen za služby z nájemného z bytů a zvýšením základního nájemného došlo v roce 1992 k celkovému zvýšení nájemného v průměru o 160 %, což znamenalo, že se zhruba vyrovnaly náklady na bydlení mezi nájemními a družstevními byty. (NOVÁKOVÁ, 2007)

1.5 NÁJEMNÉ V LETECH 1994 AŽ 2001

Dnem 1. 1. 1994 vstoupila ve všech ustanoveních v platnost vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která založila nový způsob regulace nájemného a přinesla první liberalizační prvky a postupné rozšiřování okruhů bytů, kde lze stanovit nájemné smluvní či věcně usměrňované.

Nová regulace nájemného podle citované vyhlášky již neznamovala jen plošné indexové zvýšení, ale změnila se konstrukce výpočtu nájemného z bytů. Základem zůstal i nadále násobek podlahové plochy bytu (ale ne obytné a vedlejší, ale započítatelné, která zahrnovala veškeré plochy bytu včetně příslušenství s tím, že některé se započítávaly jednou polovinou, stejně jako plochy prostor mimo byt, které využívá výhradně nájemce bytu) a měsíční sazby diferencované podle kategorie bytu. (NOVÁKOVÁ, 2007)

2. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

2.1 NEMOVITÉ VĚCI

Nemovité věci jsou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinnosti od 1. 1. 2014 pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

2.2 STAVBA

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), stavbou nazývá veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

2.3 BUDOVA

Budovou se podle ČSN 73 4301 rozumí nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Podle stejné normy je obytná budova stavbou, která je určena pro trvalé bydlení, ve které alespoň dvě třetiny podlahové plochy připadají na byty, včetně plochy domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů (nezapočítávají se plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací). Člení se na bytové nebo rodinné domy

2.4 BYTOVÝ DŮM

Podle vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na stavbu a vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je bytový dům stavbou pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení a ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

2.5 JEDNOTKA

Podle předchozí právní úpravy byly byt, nebytový prostor, rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor jednotkou, a byly poměrně přesně definovány. Jejich definice se opírala o předpoklad, že se jedná o místnost nebo soubor místností, které byly platně zkolaudovány, případně na ně bylo vydáno stavební povolení. Podle nového občanského zákoníku však již tato definice neplatí. V § 1159 nový občanský zákoník definuje nově jednotku, kterou se již nerozumí bytová jednotka, ale jednotka, která nyní zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Její součástí jsou nejen společné části domu, ale i pozemek, na kterém dům stojí. Jednotka je věc nemovitá. Jinak NOZ pojem bytu nijak nedefinuje a nadále již tedy nesvazuje existenci bytu s kolaudačním souhlasem či stavebním povolením, ani jej neomezuje na místnost nebo soubor místností. Navazující právní předpisy (např. § 8 ZOS č.340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí) dokonce předpokládají existenci nebytových prostor typu sklep či komora. Nadále však stále nebude možné vymezit např. půdní prostor jako samostatný nebytový prostor. (JERKMAN, 2014)

2.6 DISPOZICE BYTU

1+0 - 1 místnost + předsíň + sociální zařízení (bez kuchyně ani kuchyňského koutu)

1+kk - 1 místnost, ve které je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení

1+1 - 1 místnost + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení

2+kk - 2 místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení

2+1 - 2 místnosti + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení

3+kk, 3+1, 4+kk (analogicky podle předcházejících)

Garsoniéra je malý byt tvořený zpravidla jednou obytnou místností s příslušenstvím. V České republice se takto nejčastěji označují byty bez oddělené kuchyně, tedy *1+0* nebo *1+kk*.

2.7 PŘÍSLUŠENTVÍ BYTU

Příslušenství bytu se podle nové úpravy až tak výrazně neliší od úpravy dřívější, neboť je definováno v § 510 NOZ jako vedlejší věc, jejímž účelem je, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejího hospodářského určení. Hlavní změnou se tak stává výslovné ustanovení, že příslušenství věci sdílí s věcí hlavní stejný právní osud, což v dosavadní právní úpravě chybělo a soudní praxe se v tomto ohledu nikdy nesjednotila. Co se týká příslušenství bytu, tak podle dřívější

právní úpravy se muselo jednat o vedlejší místnost nebo prostor. Toto omezení již NOZ nepřevzal. Jednat se tedy může zejména o komory, sklepy, ale i např. klimatizační jednotky apod., neboť tyto věci lze považovat za samostatné, avšak nelze je považovat za součást bytu. (JERKMAN, 2014)

2.8 OBYTNÁ MÍSTNOST

Za obytnou místnost lze podle vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu považovat takovou místnost, která musí být svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením určena k trvalému bydlení a vyhovovat prostorovým, světelným a ostatním parametrům. Obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².

Tabulka č. 1 - Doporučené nejmenší plochy obytných místností v závislosti na velikosti bytu

Funkční využití obytné místnosti	Nejmenší plocha místnosti v m ²	Charakteristika bytu
Obývací pokoj bez stolování	16 m ² (20 m ²)	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	18 m ² (22 m ²)	u bytů s 3 až 4 obytnými místnostmi
	20 m ² (24 m ²)	u bytů s více než 4 obytnými místnostmi
Obývací pokoj se stolováním	16 m ² (20 m ²)	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	21 m ² (24 m ²)	u bytů s 3 až 4 obytnými místnostmi
	24 m ² (26 m ²)	u bytů s více než 4 obytnými místnostmi
Obývací pokoj bez stolování s 1 lůžkem	16 m ² (20 m ²)	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	20 m ² (24 m ²)	u bytů s 3 obytnými místnostmi
Obývací pokoj se stolováním s 1 lůžkem	18 m ² (22 m ²)	
Ložnice s 1 lůžkem	8 m ² (12 m ²)	
Ložnice se 2 lůžky	12 m ² (17 m ²)	
POZNÁMKA: Údaje v závorkách udávají doporučené nejmenší plochy místností bytů pro těžce pohybově postižené osoby		

Zdroj: ČSN 73 4301 Obytné budovy

2.9 POBYTOVÁ MÍSTNOST

Pobytová místnost je podle vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu místnost nebo prostor, která svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky k tomu, aby se v ní zdržovaly osoby (například kanceláře, dílny, ordinace, výukové prostory, pokoje ve zdravotnických zařízeních, hotelích a ubytovnách, halové prostory různého účelu, sály kin, divadel a kulturních zařízení, místnosti ve stavbách pro individuální rekreaci apod.). V pobytových místnostech se navrhuje denní osvětlení v závislosti na jejich funkčním využití a na délce pobytu osob. V odůvodněných případech lze navrhnout sdružené popřípadě umělé osvětlení v souladu s normovými hodnotami.

Pobytové místnosti musí mít zajištěno přímé nebo nucené větrání a musí být dostatečně vytápěny s možností regulace tepla.

2.10 PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahovou plochou se podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky, rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky, započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a lodžii,
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

Dále se do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
- b) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností k počtu bytů nebo nebytových prostor. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.

2.11 BYTOVÁ POTŘEBA

Bytovými potřebami se podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, rozumí:

a) výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, nebo změna stavby,

b) koupě pozemku za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy nebo koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c),

c) koupě:

1. bytového domu,

2. rodinného domu,

3. rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu,

4. jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,

d) splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,

e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,

f) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu,

g) úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,

h) splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g), pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby.

Použije-li se nebo používá-li se bytová potřeba podle písmen a) až h) nebo její část k činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, anebo k nájmu, lze odečet úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši.

3. NÁJEM

3.1 OBECNĚ O NÁJMU

Nájem je jedním z klasických institutů soukromého práva. 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

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.

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 a v naprosté většině je smluvna v penězích. Smluvní strany se ovšem mohou dohodnout i na jiném způsobu úhrady nájemného. (JURISTIC, 2002)

3.2 NÁJEM BYTU

Právní úprava nájmu bytu prošla v posledních desetiletích zásadní proměnou. Vlivem historických souvislostí, ale především neschopnosti a neochotě politiků řešit problém nalezení optimálního právního rámce pro právní vztah mezi nájemci (především těmi s regulovaným nájemným) a pronajímateli, došlo ke značné deformaci právních vztahů mezi těmito subjekty. (RONOVSKÁ et al., 2012)

Nájem bytu lze charakterizovat jako občanskoprávní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájem bytu je zákonem chráněn. To se projevuje především tak, že ze strany pronajímatele je možné jej vypovědět jen s přivolením soudu. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt nájemní smlouvou, buď na dobu určitou, nebo bez omezení doby užívání, a to za úplatu. Nájem bytu není, jestliže se byt přenechává do dočasného bezplatného užívání, pak jde o smlouvu o výpůjčce. (HORÁK, 1992)

3.3 PRONAJÍMATEL A NÁJEMCE

Pronajímatelem může být fyzická nebo právnická osoba. Zpravidla je pronajímatelem vlastník domu nebo bytu. Pronajímatelem může být i jiná právnická nebo fyzická osoba, která je vlastníkem domu zmocněna k právním úkonům spojeným s pronajímáním bytů. U majetku České republiky to vyplývá z práva hospodaření státní organizace; u majetku obcí toto oprávnění může být svěřeno právnické nebo fyzické osobě zřízené obcí i fyzické osobě, která obci obstarává správu bytového majetku na základě smlouvy. (HORÁK, 1992)

Nájemcem může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Způsobilost fyzických osob mít práva a povinnosti řeší § 7 až 16 OZ. Úprava postavení, práv a povinností právnických osob je obsažena v § 18 až 21 OZ. (HORÁK, 1992)

3.4 VZNIK NÁJMU

Nájemní vztah vzniká nejčastěji uzavřením písemné nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, nicméně ke vzniku nájmu může dojít i na základě dalších skutečností.

První z nich je uzavření manželství – uzavřením manželství s nájemcem vzniká společný nájem bytu manželů, kteří se stávají společnými nájemci. Dále může dojít ke vzniku nájmu osobě či osobám, které žijí s nájemcem v den jeho smrti ve společné domácnosti, pokud splní další zákonem stanovené podmínky. Ve všech těchto případech není nutné uzavírat novou nájemní smlouvu. Manžel, příp. osoby, na které přešlo nájemní právo, nastupují v zásadě do práv a povinností, které byly sjednány v původní nájemní smlouvě (to ovšem neplatí o době trvání nájmu po přechodu nájmu, která je stanovena zákonem).

Zvláštním případem vzniku nájmu přímo ze zákona byla změna osobního užívání bytu na nájem (§ 871 občanského zákoníku), ke které došlo počátkem roku

1992. Dodnes se lze setkat s případy, že někdo bydlí na základě „dekretu na byt“, na který je však nutno pohlížet podobně jako na nájemní smlouvu. (RONOVSKÁ et al., 2012)

3.5 NÁJEMNÍ SMLOUVA

Nájemní smlouva k bytu je dvoustranný právní úkon, na jehož základě pronajímatel přenechává nájemci za nájemné (úplatu) byt do dočasného užívání, a to buď na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. Pokud není doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou. Podle zákona nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (umožnění jeho identifikace a odlišení od jiných bytů - např. označením čísla bytu, podlaží, čísla domu, označení ulice a obce), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. (JURISTIC, 2002)

NOZ přináší novinku v uzavírání nájemní smlouvy k bytu. Pokud nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou (§ 2238 NOZ). Jedná se o tzv. faktický nájem. Zabraňuje se tak jednání pronajímatelů, kteří neuzavřou s nájemci nájemní smlouvu písemně, a poté není nájemce chráněn, když se pronajímatel rozhodne nájem ukončit.

I když zákon vyžaduje, aby smlouva o nájmu bytu byla uzavřena v písemné formě, nemůže nedostatek formy namítnout pronajímatel vůči nájemci (§ 2237 NOZ). Jde o prvek respektu nejen ke svobodné vůli stran, ale také o prvek ochrany poctivého nájemce. Dodržení písemné formy tím NOZ činí odpovědným pronajímatele.

3.6 ZÁNIK A VÝPOVĚĎ NÁJMU BYTU

Nájem bytu může zaniknout několika způsoby, např. uplynutím doby (prolongací), dohodou stran, odstoupením od smlouvy nebo výpovědí. I když si nájemce sjedná nájem na dobu určitou, mohou se následně změnit okolnosti do té míry, že po něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (např. získá-li nájemce práci v jiném místě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět).

U nájmu na dobu neurčitou se rozlišují výpovědi s výpovědní dobou a bez výpovědní doby:

a) Možnost skončení nájmu bez výpovědní doby v případě porušení povinností zvlášť závažným způsobem (§ 2291 NOZ).

b) Možnost výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou ze stanovených důvodů (§ 2288 NOZ):

- Poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.
- Je-li nájemce odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- Má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat.
- Je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- Podle úpravy výpovědi nájmu bytu v NOZ již nebude výpovědním důvodem, má-li nájemce dva nebo více bytů, tak, jako tomu bylo za současné právní úpravy

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že:

- Má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno.
- Potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (§ 2288 odst. 2 a) a b) NOZ).

Na toto ustanovení navazuje ustanovení § 2289 NOZ, které má zabránit zneužití výpovědního důvodu v případech, kdy pronajímatel vypoví nájem s odůvodněním, že byt potřebuje k bydlení pro sebe nebo pro svého manžela, který hodlá opustit domácí společenství a navrhl rozvod manželství, nebo je již s pronajímatelem rozveden, popřípadě k bydlení pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii, nebo ve vedlejší linii v prvním stupni, ale byt po vyklizení ponechá prázdný nebo pronajme jiné osobě.

4. NÁJEMNÉ

4.1 NÁJEMNÉ

Podle nového občanského zákoníku se nájemné platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích. Nájemné se platí měsíčně pozadu.

Strany (pronajímatel a nájemce) ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. (BUSINESSCENTER, 2014)

4.2 DRUHY NÁJEMNÉHO

Existují 4 formy nájemného, mezi které se řadí nájemné nákladové, ekonomické, tržní a nájemné obvyklé.

Tržní nájemné je nájemné vznikající na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Tržní nájemné tak, na rozdíl od nájemného regulovaného, odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty v jednotlivých městech. (FINANCE MEDIA, 1997)

Ekonomické nájemné je nájemné, které pokryje vlastníkovu nemovitosti veškeré jeho náklady spojené s jejím vlastnictvím a jejím pronájemem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen.

Nákladové nájemné je takové nájemné, které pokryje vlastníkovu pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájemem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen.

Obvyklé nájemné je považováno za nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedenou v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:...*“majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného*

majetku, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby (poskytování pronájmu - uvažuje se, že nájemné je cenou služby)". (DOLEŽAL, 2013)

4.3 MAXIMÁLNÍ CENA ZÁKLADNÍHO MĚSÍČNÍHO NÁJEMNÉHO

Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného podle předpisu č. 107/2006 Sb., zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m² se vypočítá podle vzorce:

$CN = 1/12 * p * ZC$, kde:

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu,

ZC je základní cena za 1 m² podlahové plochy bytu,

p je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu; *p* má hodnotu:

- a) $p = 0,026$ u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
- b) $p = 0,0325$ u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
- c) $p = 0,041$ u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
- d) $p = 0,045$ u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,
- e) $p = 0,029$ u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
- f) $p = 0,0365$ u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
- g) $p = 0,046$ u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
- h) $p = 0,05$ u všech ostatních bytů.

4.4 ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO

Nový občanský zákoník stanovuje, že strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného (§ 2248 NOZ). Reaguje se tak na požadavek zjednodušení dohodovacího procesu mezi stranami nájemní smlouvy a navozuje se stav určité právní jistoty v případě využití této zákonem dané možnosti.

Neujednají-li si strany zvyšování nájemného, nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci jeho zvýšení až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20 % (§ 2249 odst. 1 NOZ).

Pokud nájemce do dvou měsíců nesouhlasí se zvýšením nájemného, může pronajímatel dát návrh soudu ke zvýšení nájemného.

4.5 ÚPRAVA ZÁKLADNÍHO NÁJEMNÉHO PODLE POLOHY DOMU

Obec může obecně závaznou vyhláškou v částech obce nebo v jednotlivých domech vybraných pro jejich výhodnou nebo nevýhodnou polohu, zejména z hlediska dopravní dostupnosti, technické a občanské vybavenosti a životního prostředí, základní nájemné upravené podle § 8

- a) zvýšit nejvíce o 20 % nebo snížit nejvíce o 15 % v obcích s počtem obyvatel od 50 000, Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- b) zvýšit nejvíce o 10 % nebo snížit nejvíce o 10 % v obcích s počtem obyvatel od 1000 do 49 999,
- c) zvýšit nejvíce o 10 % na území národních parků a zón I. chráněných krajinných oblastí.

Obec může změnit základní nájemné podle odstavce 1 nejdříve 90 dnů poté, kdy vhodným způsobem zveřejnila, ve kterých částech obce nebo ve kterých domech a v jaké výši změni nájemné.

Obec zasílá obecně závaznou vyhlášku podle odstavce 1 Ministerstvu financí na vědomí do 30 dnů od její účinnosti.

4.6 CENY SLUŽEB

Většina cen služeb je cenami smluvními, výjimku tvoří pouze ceny služeb, které jsou regulovány Výměry Ministerstva financí, kterými se stanoví seznam zboží s regulovanými cenami (např. cena tepla, která je cenou věcně usměrňovanou). Pokud není v těchto předpisech nebo rozhodnutích stanovena regulace cen služeb a jedná se o služby, které nezajišťuje sám pronajímatel, sjednávají se ceny těchto služeb ve výši, která odpovídá cenám obvyklým v místě a čase plnění, které dodavatelé služeb vůči pronajímatelům uplatňují. Pokud některé služby poskytují

pronajímatel sám, sjednávají se jejich ceny do výše cen obvyklých v místě a čase plnění. Při posuzování obvyklé ceny je nutno vycházet především z rozsahu a kvality poskytovaných služeb a jejich ceny v dané obci či srovnatelné lokalitě. (NOVÁKOVÁ, 2007)

Rozsah služeb poskytovaných pronajímatelem bytu s užíváním bytu zůstává i nadále zpravidla v rozsahu dodávky vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, ústřední (dálkové) vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, užívání výtahu, kontrola a čištění komínů, odvoz a likvidace komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a popřípadě další služby, na kterých se pronajímatel s nájemci dohodne. (NOVÁKOVÁ, 2007)

4.7 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO

Na celkovou výši nájemného má vliv spousta faktorů, ať už se jedná o polohu domu v rámci obce, velikost samotného bytu a jeho formu vlastnictví, či jeho vybavení a technický stav. Méně významnými faktory jsou konstrukce a stav domu, ve kterém se byt nachází, doprava z hlediska dopravního spojení a parkování nebo okolí bytového domu (viz. Tabulka č. 3). Dalšími faktory jsou stáří a technický stav domu, technický stav bytu a také technologie výstavby, čímž se rozumí to, zda se jedná o zděný, panelový nebo jiným způsobem postavený dům.

Tabulka č. 2 - Faktory ovlivňující výši nájemného

Nejvýznamnější faktory	Méně významné faktory
- poloha obce v rámci ČR	- druh konstrukce a stav domu
- poloha domu v obci	- doprava (dopravní spojení a parkování)
- velikost bytu a vlastnictví	- vliv okolí bytového domu a výhled z bytu
- stav bytu a jeho vybavení	- orientace bytu
- poloha bytu v domě	- nabídka služeb v místě bytového domu

Zdroj: Kadlecová, Milada

V rámci polohy domu v obci se dělí na polohu v *centru* (tj. území historického jádra obce včetně území bezprostředně navazující na území v jeho blízkosti), dále na *běžnou polohu* (tj. poloha v bytových zónách za hranicí širšího

centra, typicky prstenec sídlištní bytové zástavby) a na *polohu okrajovou* (tj. poloha v lokalitách na okraji obce s horší dostupností).

Dalším faktorem ovlivňujícím výši nájemního je velikost bytu, respektive jeho podlahová plocha. Podle té se byty dělí na *byty malé* (o podlahové ploše do 40 m²), na *středně velké byty* (o podlahové ploše od 40 m² do 70 m²) a na *byty velké* (o podlahové ploše nad 70 m²).

Faktor, kterým je stáří a technický stav domu lze rozdělit do tří kategorií, a to na stavbu ve velmi dobrém technickém stavu (novostavba do 10 let od kolaudace nebo starší stavba po komplexní rekonstrukci provedené v posledních 10 letech); stavbu se standardním technickým stavem (dobře udržovaný dům, který nesplňuje podmínku novostavby a současně nevyžaduje v nejbližším období, horizontu 5 let, zásadní rekonstrukce a opotřebení domu je v rozmezí 20 – 80 %) a starší stavbu se zhoršeným technickým stavem (starší dům s dlouhodobě zanedbanou údržbou, který v nejbližší době bude vyžadovat zásadnější rekonstrukce nebo přestavbu, tedy dům určený k zásadní nebo celkové rekonstrukci a opotřebení je vyšší než 80 %).

Na byty podle technického stavu můžeme nahlížet jako na *byty ve výborném technickém stavu* (byty nově postavené nebo kompletně rekonstruované), *byty ve standardním technickém stavu* (byty udržované, které v nejbližších letech nevyžadují zásadnější opravy nebo rekonstrukce) a *byty se zhoršeným technickým stavem* (byty s dlouhodobě zanedbávanou údržbou, vyžadující bezprostředně zásadní opravy nebo rekonstrukci).

Z hlediska technologie výstavby se stavby rozlišují na *stavby zděné* (stavby, jejíž nosné konstrukce tvoří kámen, cihla, cihelné tvárnice a podobné materiály, případně stavba vyzděná z předpřipravených bloků nebo velkoformátových tvárnic osazovaných pomocí strojů), *stavbu panelovou* (stavba prefabrikovaná, skládaná na staveništi z betonových prvků, panelů, různých rozměrů) a *jinou stavbu*, která není zděná ani z panelů. (KADLECOVÁ, 2011)

4.8 PENĚŽITÁ JISTOTA

Pokud si podle Nového občanského zákoníku strany ujednají, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu (jinými slovy kauci), zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci. Započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

5. VYBRANÁ LOKALITA

5.1 STRUČNÁ HISTORIE ČESKÝCH BUDĚJOVIC

Královské město České Budějovice bylo založeno na soutoku Vltavy s Malší roku 1265 z rozhodnutí Přemysla Otakara II. Pro jeho pojmenování bylo přejato jméno osady Budivojovic. Původní osadu založil někdy na počátku 13. století královský sudí Budivoj ze Železnice. Kolem roku 1215 byl postaven kostel sv. Prokopa a sv. Jana Křtitele. První písemná zmínka o vsi Budivojovice však pochází až z roku 1251. Tehdejší majitel osady byl Čěč z Budivojovic. O založení města informuje jediný písemný pramen, starý opis latinské listiny. Na jaře 1265 začala samotná výstavba města. (FOJTÍK, 1999)

Pravidelný půdorys města, jehož střed tvoří rozlehlé čtvercové náměstí, patří k vrcholům středověkého urbanismu v Čechách. Výhodná poloha města poblíž obchodních cest vedla k hospodářskému růstu a již na přelomu 13. a 14. století mělo město dva skvostné chrámy a pevné hradby. Díky novým příjmům získalo město půvabnou renesanční tvář, byla postavena nová radnice a postavena věž, které se dnes říká „Černá“. Během stavovského povstání a následné třicetileté války se Budějovice přiklonily na stranu císaře a odolaly všem útokům stavovské armády. Město se stalo strategicky důležitou pevností obklopenou moderními hradbami. Válkou téměř netknuté Budějovice z více než poloviny zničil roku 1641 požár. Následná obnova trvala desetiletí a nové barokní stavby daly městu jinou tvář. Bylo vystavěno i mnoho nových, především církevních staveb. Roku 1785 bylo založeno českobudějovické biskupství. Devatenácté století přineslo technický pokrok a s ním spojený rozvoj průmyslu vedoucí také k velkému přílivu obyvatelstva. Evropským unikátem se stala první koněspřežní železnice spojující Budějovice s rakouským Lincem. Ta byla ke konci století nahrazena tratí pro parní lokomotivy. Počátek dvacátého století byl stále ve znamení růstu, poznamenaného až oběma světovými válkami. Po druhé světové válce byla založena dnešní Pedagogická fakulta Jihočeské univerzity a město zaznamenalo další rozvoj. (FOJTÍK, 1999)

5.2 OBECNÉ INFORMACE

Zeměpisné údaje

- situováno v jihovýchodní části Českobudějovické pánve
- nadmořská výška: od 379 do 561 m n. m.
- nejvyšší zeměpisné body na území města:
 - 1) kopec Výhon, 561 m n. m., České Budějovice 5, Třebotovice, k. ú. Třebotovice
 - 2) kopec Švábův Hrádek, 428 m n. m., České Budějovice 2, Čtyři Dvory, k. ú. České Budějovice 2
- zeměpisné souřadnice: 48° 57' severní šířky a 14° 28' východní délky

Úhrnné rozlohy pozemků podle druhu půd

- Zemědělská půda: 2478 ha, z toho: orná: 1558 ha, zahrady a sady: 430 ha, louky a pastviny: 490 ha
- Nezemědělská půda: 3075 ha, z toho: lesní: 219 ha, vodní: 542 ha, zastavěné: 575 ha, ostatní: 1667 ha (České Budějovice – Statistika)

Klimatické podmínky

- město leží v území, které je mírně teplé a mírně vlhké s mírnou zimou, rovnoměrným rozdělením srážek v roce a v průměru s dostatkem srážek pro vegetaci (i přesto byl v Litvínovicích u Českých Budějovic naměřen teplotní rekord: -42,2 °C (11. 2. 1929))
- roční srážkový úhrn: 550 – 700 mm
- průměr srážek za vegetační období: 400 – 450 mm
- roční suma teplot nad 10 °C: 2200 - 2500 hod.
- průměrná rychlost větru: 2 – 3 m/s
- roční počet hodin slunečního svitu: 1629,8 hod.
- průměrný počet dnů se souvislou sněhovou pokrývkou nad 10 cm: 17 dnů (České Budějovice – Statistika)

Obyvatelstvo, demografické ukazatele

- počet obyvatel: 93 253 (podle údajů z Malého lexikonu obcí)
- zalidnění: 1678 obyvatel / km²

5.3 ČLENĚNÍ MĚSTA

V polovině 14. století bylo město rozděleno do čtyř čtvrtí, označených podle významných měšťanů v nich bydlících: 1. čtvrť *Pacovského* zahrnovala domy ohraničené jižní stranou náměstí Přemysla Otakara II. a jižními frontami ulic Karla IV. a Radniční; do 2. čtvrti *Rychtářovy* nebo také *Prindlovy* patřily parcely přiléhající k západní straně náměstí a Krajinské třídy; 3. čtvrť *Písecká, Svatomikulášská, Třetí* či *Dratlinova* byla zřetelně menší, tvořily ji domy na severní straně náměstí a dva bloky mezi Krajinskou třídou a ulicí U Černé věže; 4. čtvrť *Steflova čtvrť* nebo *Weissova čtvrť* zahrnovala domy při východní frontě ulice U Černé věže, na východní straně náměstí a při severní straně ulice Karla IV.

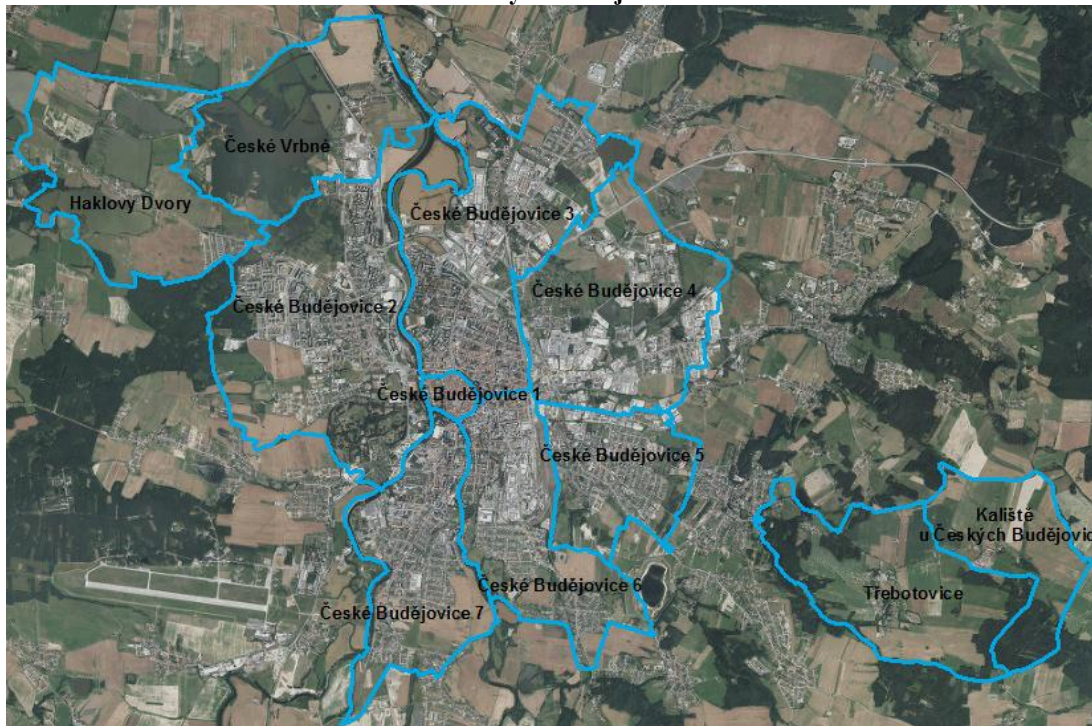
Dne 3. 6. 1970 byla provedena celková a historicky necitlivá administrativní reforma území obce (města) České Budějovice. Dosavadní osady byly jako administrativní jednotky (části obce, katastrální území) zrušeny a celé území města bylo uměle rozčleněno na 7 nových osad (částí obce, nikoli městských obvodů), složených jen ze základních sídelních jednotek (urbanistických obvodů). Také po 1970 integrované osady a obce okamžikem sloučení zanikly a staly se součástí některé z nových částí, ale se zachováním původního katastrálního území (České Vrbné, Haklovy Dvory, Kaliště, Třebotovice). (KUČA, PLETZER, 2015)

Tabulka č. 3 – Části města České Budějovice

Část města	Katastrální území	Místní části
České Budějovice 1	České Budějovice 1	vnitřní město – městská památková rezervace, Sokolský ostrov
České Budějovice 2	České Budějovice 2	České Vrbné a Haklovy Dvory, Stromovka, Čtyři Dvory, sídliště Máj, sídliště Šumava, sídliště Vltava
České Budějovice 3	České Budějovice 3	Pražské předměstí, Kněžské Dvory, Nemanice
České Budějovice 4	České Budějovice 4	Husova kolonie, Nové Vráto
České Budějovice 5	České Budějovice 5	Kaliště u Českých Budějovic, Třebotovice, Pětidomí, Suché Vrbné, Nové Hlinsko, Pohůrka
České Budějovice 6	České Budějovice 6	Lannova třída, Nádraží, Vídeňské předměstí, Havlíčkova kolonie, Mladé, Nové Hodějovice
České Budějovice 7	České Budějovice 7	Střelecký ostrov, Linecké předměstí, Rožnov, Nové Roudné

Zdroj: Vlastní zpracování (podle údajů z encyklopedie Českých Budějovic)

Obrázek č. 1 – Administrativní členění Českých Budějovic

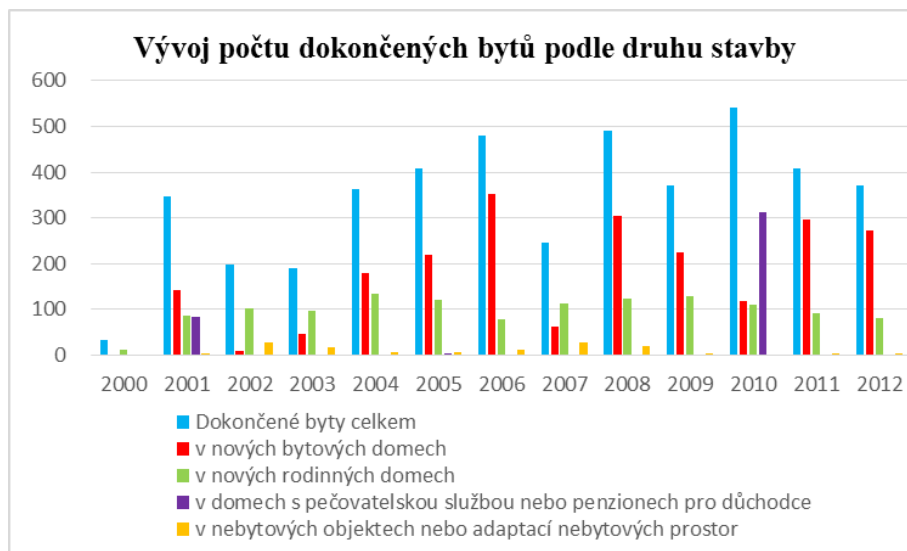


Zdroj: Vlastní zpracování v programu ArcGis 10

5.4 ČESKÉ BUDĚJOVICE Z POHLEDU VÝSTAVBY

Domovní fond města České Budějovice podle sčítání lidu k 26. 3. 2011 tvořilo 10 789 domů s celkovým počtem 44 661 bytů. Z nich bylo 90,5 % obydlených, zbylá část byla neobydlena. Téměř čtyři pětiny obydlených bytů se nacházely v bytových domech (v domech s 10 a více bytovými jednotkami žilo 57 % obyvatel), pětina v rodinných domech a malá část v ostatních domech, např. ve školách nebo provozních budovách. Průměrné stáří obydlených domů ve městě, jejichž počet z 72 % reprezentovaly domy rodinné, bylo 48 let. Nejvíce domů se postavilo v letech 1971—1990, kdy se spolu s růstem počtu obyvatelstva utvářela také nová českobudějovická sídliště. Převládajícím stavebním materiálem v rodinných domech byly cihly a tvárnice, u starší zástavby pak kámen nebo kombinace kámen-cihly. Bytové domy byly do 1960 stavěny převážně z cihel, po tomto roce až do začátku 90. let 20. století především ze stěnových panelů. Z celkového počtu domů ve městě se vystavělo 71 % z cihel nebo tvárnic a necelých 10 % ze stěnových panelů. (HONNER, 2014)

Graf č. 1 – Vývoj počtu dokončených bytů podle druhu stavby v letech 2000 – 2012



Zdroj: Vlastní zpracování (z podkladů Českého statistického úřadu)

Od 90. let 20. století město postupně privatizovalo bytový fond a v domech vlastněných státem nebo obcí žilo při sčítání lidu 2011 již jen 5,6 % českobudějovických obyvatel. V nájemních bytech bydlelo celkem 19,5 % obyvatel, 22,5 % žilo ve vlastním domě, 28,1 % mělo byt v osobním vlastnictví, 20,9 % sdílelo byt člena stavebního družstva. Z jiného a nezjištěného právního důvodu užívalo byt 8,9 % bydlících. (HONNER, 2014)

V roce 2011 dvoutřetinová většina obyvatel Českých Budějovic bydlela v třípokojových a vícepokojových bytech, přitom téměř třetina obyvatel neměla k dispozici více než 49,9 m² obytné plochy, ale 19,6 % Budějovičanů žilo v bytech větších než 80 m². (HONNER, 2014)

METODIKA A CÍLE PRÁCE

Cílem práce bylo podchytit vývoj nájemného v sídelním území města Českých Budějovic. Časová osa měla být vypracována minimálně v horizontu minulých deseti let do současné doby. Na základě práce se statistickými soubory dat určit vývoj cen nájemného u jednotlivých typů bytových jednotek, popř. nebytových prostor a následně provést analýzu zjištěných změn (proč se výše nájemného změnila nebo v opačném případě nezměnila a jaké byty s konkrétní dispozicí jsou nejvíce pronajímány).

Metodika práce je rozdělena do jednotlivých částí na základě toho, odkud získaná data a informace pocházejí. Záleží tedy na tom, zda se jedná o data poskytnutá realitními kanceláři, o data získaná na základě provedeného průzkumu pomocí jednoduchého formuláře nebo o informace poskytnuté Správou domů s.r.o. České Budějovice. Celkově se jedná o zhruba 230 údajů o výši nájemného.

V prvním oddílu praktické části jsem zpracovával data od pana Ing. Ladislava Volfa - jednatele Správy domů s.r.o., jenž mi poskytl zprávu, kterou počátkem roku 2013 vypracovával pro radu města Českých Budějovic. Jedná se o byty ve vlastnictví statutárního města České Budějovice, které má ve své kompetenci právě již zmiňovaná Správa domů. Celkem se jedná o 1 707 bytů rozdělených do 4 skupin podle výše nájemného za 1 m². U každé konkrétní skupiny je určena výše nájemného od roku 2006 do roku 2012, nicméně je to výchozí nájemné již od roku 2002, kdy ústavní soud zrušil vyhlášku Ministerstva financí ČR o nájemném. Dále jsem v této části rozepsal, jaké druhy bytů do těchto 4 skupin spadají a na konci je popsán stav nový, který se projednával na poradě náměstků primátora Českých Budějovic.

V další části jsem využil jedné z mnoha funkcí stránek www.google.cz a pomocí Google disk jsem vytvořil formulář - dotazník (viz. Příloha č. 1), který obsahuje otázky od výše nájmu (od roku 2005 do roku 2015), přes dispozici bytu, velikost podlahové plochy, lokalitu, technologii výstavby budovy až po nadzemní podlaží a vytápění. Dotazník jsem následně vložil na „nejmenované“ internetové stránky společně se svým prohlášením a čekal, zda se mi dostane odpovědí. Několika odpovědí se mi přece jen dostalo a tak jsem mohl tyto odpovědi shromáždit do tabulek. V jedné tabulce jsou vždy údaje týkající se pouze jednoho bytu a ke každé tabulce jsem následně vytvořil graf, ze kterého je patrnější vývoj cen nájemného,

k čemuž přispívá také znázornění regresní křivky. K tabulkám je přiřazen komentář, zda došlo ke snížení či zvýšení nájmu anebo ke změně nájmu nedošlo.

Ve třetí a poslední části jsem se pokusil sehnat údaje o výši nájemného u realitních kanceláří, přičemž jsem postupně oslovil 23 realitních kanceláří či jejich zástupců (realitních makléřů) z Českých Budějovic a pouze v 7 případech se mi dostalo odpovědi. Z toho v 5 případech mi bylo sděleno, že si údaje o realizovaných pronájmech buď to nevedou, anebo mi takové informace nemohou poskytnout. Pouze realitní kanceláře RK Chalupa s.r.o. a M & M reality holding a.s. byli tak laskaví a poskytli mi údaje o výši nájmu u bytů, které v průběhu jednotlivých let pronajmuli. V případě RK Chalupa s.r.o. se jedná o nájmy od roku 2008 a v případě M & M reality holding a.s. od roku 2009. Data jsou zpracována jednoduchou a přehlednou metodou. Byty jsou seřazeny v jednotlivých tabulkách podle roku, kdy byla uzavřena smlouva o nájmu bytu a podle dispozice bytu. U každého bytu je uvedena realitní kancelář, která daný pronájem bytu zprostředkovala, dispozice bytu, výše nájemného a název ulice společně s výřezem mapy na které je vidět, v jaké části Českých Budějovicích se daný byt nachází. Za každým rokem jsem následně podle dispozice bytů vytvořil grafy společně s komentáři, abych mohl lépe konstatovat fakta, jako je nejvyšší a nejnižší zaplacená částka a poté průměrná hodnota za konkrétní rok. Také v tomto případě jsem u grafů pomocí regresní křivky znázornil postupný vývoj cen u jednotlivých bytů.

VÝSLEDKY A DISKUZE

1. ČÁST

Tabulka č. 4 – Výše nájemného v Kč od roku 2006 za 1 m²/měsíc

Kategorie bytu	nájemné v Kč/m ² /měsíc do 31. 12. 2006	%zvýšení rok 2007	nájemné v Kč/m ² /měsíc 2007	% zvýšení rok 2008	nájemné v Kč/m ² /měsíc 2008	% zvýšení rok 2009	nové nájemné v Kč/m ² /měsíc 2009
I.	20,35	18,5	24,11	30,3	31,41	36,5	42,87
II.	15,25	27,4	19,42	40	27,18	46,7	39,87
III.	11,87	32,1	15,68	45,2	22,76	52,1	34,62
IV.	8,48	43,7	12,18	57,9	19,23	65,5	31,83
Kategorie	nájemné v Kč/m ² /měsíc 2009	%zvýšení rok 2010	nájemné v Kč/m ² /měsíc 2010	% zvýšení rok 2011	nájemné v Kč/m ² /měsíc 2011	% zvýšení rok 2012	nové nájemné v Kč/m ² /měsíc 2012 cílová hranice
I.	42,87	15,6	49,53	15,6	57,26	15,6	66,18
II.	39,87	18,4	47,19	18,4	55,87	18,4	66,18
III.	34,62	19,8	41,47	19,8	49,68	19,8	59,56
IV.	31,83	23,2	39,21	23,3	48,33	23,2	59,56

Zdroj: Vlastní zpracování (z dat poskytnutých Správou domů s.r.o.)

Cílová hodnota nájemného v roce 2012 byla u standardních bytů tzv. staro-nájemců s nájemními smlouvami na dobu neurčitou ve výši 66,18 Kč/m²/měsíc a u bytů se sníženou kvalitou 59,56 Kč/m²/měsíc. Pro rok 2013 a 2014 byla radou města České Budějovice stanovena výše nájemného na 68 Kč/m²/měsíc.

V bytech Statutárního města České Budějovice jsou 4 skupiny nájemného:

1. skupinu tvoří nájemci bytů s tzv. regulovaným nájemným, většinou s nájemními smlouvami na dobu neurčitou. Jedná se o 825 bytů různých velikostí za nájemné ve výši 66,18 Kč/m²/měsíc a u bytů se sníženou kvalitou 59,56 Kč/m²/měsíc. Současný měsíční předpis tohoto nájemného je 2,981.569 Kč.

2. skupinu bytů tvoří nájemci bytů zvláštního určení, tj. byty v domech s pečovatelskou službou, bezbariérové byty, Jedná se celkem o 405 bytů této skupiny, kde rada města svým usnesením č. 1065/2009 ze dne 19. 8. 2009. rozhodla nenavyšovat nájemné u bytů zvláštního určení a ponechat nájemné v cenové hladině smluvního nájemného roku 2009, tj. 42,87 Kč/m²/měsíc u stávajících uzavřených nájemních smluv (kde to nájemní smlouvy umožňují) a ve stejné výši stanovovat nájemné u nových nájemců těchto bytů. Celkem na této úrovni nájemného 212 nájemců bytů. Pak jsou zde nájemci bytů zvláštního určení zejména bezbariérových bytů, kde se nemohlo postupovat u zvyšování nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb. U 89 nájemců je nájemné 20,35 Kč/m²/měsíc, 9 nájemců má nájemné 28,06

Kč/m²/měsíc, 83 nájemců 40,50 Kč/m²/měsíc a 12 nájemců 50 Kč/m²/měsíc (nájemci v Loucké ul.) Současný měsíční předpis tohoto nájemného je 477.573 Kč.

3. skupinu bytů tvoří nájemci bytů, kde je tzv. věcně usměrňované nájemné, které je vypočítáno vždy ke dni kolaudace domu dle příslušného nařízení vlády a smlouvy o dotaci. Jedná se tedy o domy s byty vystavěných s dotací státu, kde nařízení vlády určuje speciálním způsobem výpočet nájemného na období 20 let. Výše ceny nájemného těchto bytů je předmětem stálých kontrol ze strany Státního fondu rozvoje bydlení ČR, Ministerstva financí, Nejvyššího kontrolního úřadu apod. Porušení tohoto výpočtu by mohlo mít za následek vrácení příslušných dotací státu na výstavbu těchto bytů.

Statutární město České Budějovice má celkem 371 těchto bytů, kde se pohybuje cena od 42,87 Kč/m²/měsíc do 60 Kč/m²/měsíc. Jedná se o byty vystavěné na sídlišti Máj. Dle našich zjištění u Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Státního fondu rozvoje bydlení lze u těchto bytů upravit nájemné pouze o míru inflace spotřebitelských cen, a to i o inflaci zpětně dopočítanou rok po kolaudaci jednotlivých domů.

Tabulka č. 5 – Míry inflace za jednotlivé roky od roku 1998

1998 - 10,7 %	1999 - 2,1 %	2000 - 3,9 %	2001 - 4,7 %
2002 - 1,8 %	2003 - 0,1 %	2004 - 2,8 %	2005 - 1,9 %
2006 - 2,5 %	2007 - 2,8 %	2008 - 6,3 %	2009 - 1,0 %
2010 - 1,5 %	2011 - 1,9 %		

Zdroj: Vlastní zpracování (z dat poskytnutých Správou domů s.r.o.)

Současný měsíční předpis tohoto nájemného je 1,113.373 Kč.

Poslední 4. skupinu bytů tvoří nájemci bytů, kde je výše nájemného určena dohodou, tj. nabídkou, v rámci soutěže mezi zájemci o byt. Jedná se o nájemné tzv. tržní, které bylo vysoutěženo v daném čase, poloze, vybavení bytu a místě obvyklém. Jedná se celkem o 106 nájemců bytů. Současný měsíční předpis tohoto nájemného je 579.722 Kč.

Ve všech těchto skupinách je uváděno tzv. čisté nájemné. Nejsou v něm zahrnuty služby spojené s nájmem bytu, tj. zálohy na topení, vodné a stočné, plyn, odběr elektřiny, vybavení bytu, úklid společných prostor apod. Tato částka většinou navyšuje nájemné o dalších 40 – 100% i více % podle velikosti bytu, počtu osob v bytě apod.

Nový stav

Skupina 1.

V souvislosti s nárůstem neplatičů nájemného za poslední rok, kdy došlo k nárůstu dluhů na nájemném cca o 1,5 mil. Kč je navrhováno zvýšení nájemného na částku 70 Kč/m²/měsíc, dává se ke zvážení možnost u bytů o ploše nad 100 m², počítat u ploch nad 100 m² pouze polovinou výměry (podobný způsob v Hradci Králové), radě města dávat k rozhodnutí individuální žádosti stávajících nájemců snížení nájemného k rozhodnutí po projednání v bytové komisi při RM.

Skupina 2.

Jedná se o byty zvláštního určení tj. byty v DPS a bezbariérové je doporučeno ponechat nájemné ve výši 42,87 Kč/m²/měsíc, a u nájemců této skupiny s nižšími nájemnými tyto nájemné dorovnat na výši 42,87 Kč/m²/měsíc. U nájemců těchto bytů může být dána sleva na nájemném, na návrh vedoucího odboru sociálních věcí MM až do výše 50 % nájemného při nemocích a příjmech zvláštního zřetele.

Skupina 3.

U bytů s věcně usměrňovaným nájemným navýšit nájemné o míru inflace, nejvýše však na 60,- Kč/m²/měsíc tzv. ekonomické nájemné a to po písemném stanovisku MF ČR.

Od roku 2012 se také již používají u bytů ve vlastnictví města soutěže na nabídnutou výši nájemného. Ta se pohybovala a pohybuje podle velikosti, vybavenosti bytu od 60 Kč/m²/měsíc a u velkých bytů nad 100 m² do 150 Kč/m²/měsíc.

Podle Institutu regionálních informací (IRI) se výše nájemného za standardní byt s podlahovou plochou 65 m² pohybuje v rozmezí od 92 Kč/m²/měsíc do 140 Kč/m²/měsíc a pokud je porovnám s hodnotami, které mi poskytla Správa domů s.r.o., dojdou ke skutečnosti, že cílové nájemné Správy domů v současné době činí u 1. skupiny bytů 70 Kč/m²/měsíc, u 2. skupiny 42,87 Kč/m²/měsíc, u 3. skupiny 60 Kč/m²/měsíc což ani zdaleka není nejnižší hodnota, jakou udává IRI. Je to způsobené tím, že IRI sleduje tržní nájemné, tedy dohodnuté nájemné mezi pronajímatelem a nájemcem, u Správy domů se jedná téměř výhradně o majetek města, u kterého byla provedena regulace a deregulace nájemného. Tudíž porovnání těchto informací není příliš vypovídající a v mé práci plní spíše funkci informačního charakteru.

2. ČÁST

Zpracované údaje z dotazníku, vytvořeného pomocí Google disk (viz. Příloha č. 1)

Tabulka č. 6 – Byt č. 1

• Byt č. 1 České Budějovice 3 - Klavíkova, 2+kk, 60 m², 1. NP, zděná budova		
Výše nájemného [Kč]:		
2005 - 5 500 Kč	2006 - 5 500 Kč	2007 - 5 500 Kč
2008 - 5 500 Kč	2009 - 5 500 Kč	2010 - 5 500 Kč
2011 - 5 500 Kč	2012 - 5 500 Kč	2013 - 5 500 Kč
2014 - 5 500 Kč	2015 - 5 500 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

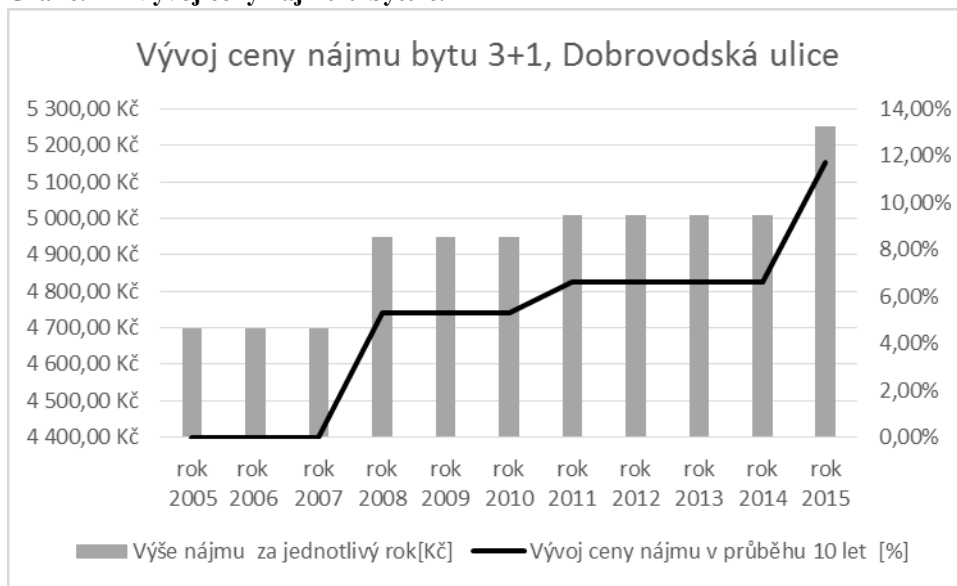
U bytu č. 1 je patrné, že se v průběhu 10 let ani jednou výše nájmu neměnila, tudíž cena neklesala ani nebyla zvýšena.

Tabulka č. 7 – Byt č. 2

• Byt č. 2 České Budějovice - Dobrovodská, 3+1, 80 m², 4. NP, panelová budova		
Výše nájemného [Kč]:		
2005 - 4 700 Kč	2006 - 4 700 Kč	2007 - 4 700 Kč
2008 - 4 950 Kč	2009 - 4 950 Kč	2010 - 4 950 Kč
2011 - 5 010 Kč	2012 - 5 010 Kč	2013 - 5 010 Kč
2014 - 5 010 Kč	2015 - 5 250 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 2 – Vývoj ceny nájmu u bytu č. 2



Zdroj: Vlastní zpracování

U bytu č. 2 je vidět, že nájem se postupně zvyšoval v určité periodě, pravidelně každé 3 roky, až na období mezi lety 2011 – 2014, kdy se měnil až po 4 letech. První 3 roky se nájem držel na hodnotě 4 700 Kč. Od roku 2008 do roku 2010 byl nájem navýšen o 250 Kč, na hodnotu 4 950 Kč, což oproti letům 2005 až 2007 činí navýšení o 5,32 % původní ceny nájmu. Od roku 2011 do roku 2014 byla výše nájmu 5 010 Kč, což je o 6,60 % více než v roce 2005. V současné době se výše nájmu pohybuje na hodnotě 5 250 Kč, tedy o 11,70 % více než bylo v roce 2005.

Tabulka č. 8 – Byty č. 3 a 4

<p>• Byt č. 3 České Budějovice 2 - Fr. Ondříčka, 1+0, 20 m², 1. NP, zděná budova od roku 2005 do roku 2012</p> <p>• Byt č. 4 České Budějovice 3 - Jeremiášova, 1+1, 80 m², 8. NP, panelová budova od roku 2013 do roku 2015</p>		
Výše nájemného [Kč]:		
2005 - 3 500 Kč	2006 - 3 500 Kč	2007 - 3 500 Kč
2008 - 3 500 Kč	2009 - 3 500 Kč	2010 - 3 500 Kč
2011 - 3 500 Kč	2012 - 3 500 Kč	2013 - 8 400 Kč
2014 - 8 400 Kč	2015 - 8 400 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

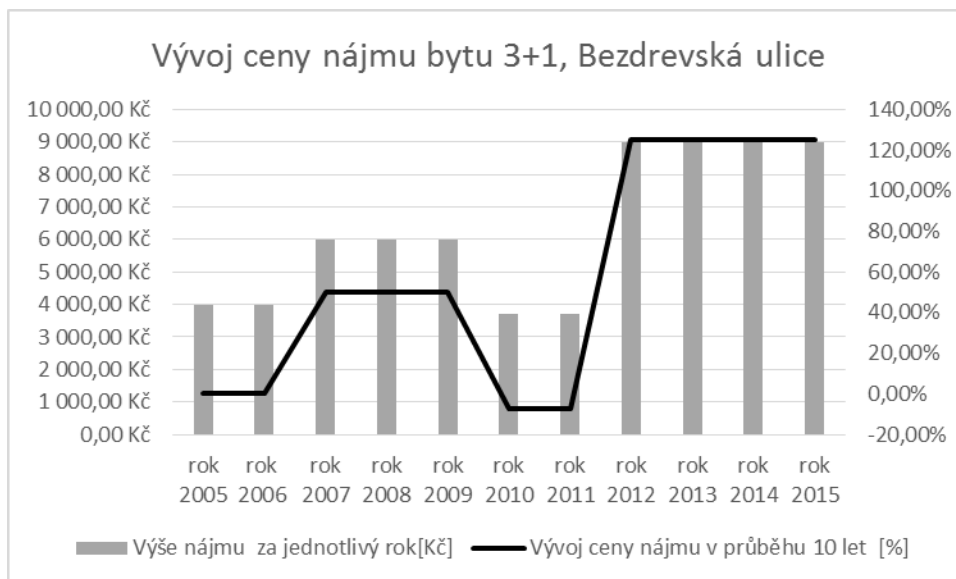
U bytu č. 3 je patrné, že se v průběhu 8 let ani jednou výše nájmu neměnila, tudíž cena neklesala ani nebyla zvýšena. U bytu č. 4 se výše nájmu prozatím také neměnila. U těchto dvou bytů se jedná o stejné nájemce, přičemž v roce 2013 se přestěhovali z menšího bytu do většího.

Tabulka č. 9 – Byt č. 5

<p>• Byt č. 5 České Budějovice 2 - Bezdrevská, 3+1, 72 m², 8. NP, panelová budova</p>		
Výše nájemného [Kč]:		
2005 - 4 000 Kč	2006 - 4 000 Kč	2007 - 6 000 Kč
2008 - 6 000 Kč	2009 - 6 000 Kč	2010 - 3 700 Kč
2011 - 3 700 Kč	2012 - 9 000 Kč	2013 - 9 000 Kč
2014 - 9 000 Kč	2015 - 9 000 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 3 – Vývoj ceny nájmu u bytu č. 5



Zdroj: Vlastní zpracování

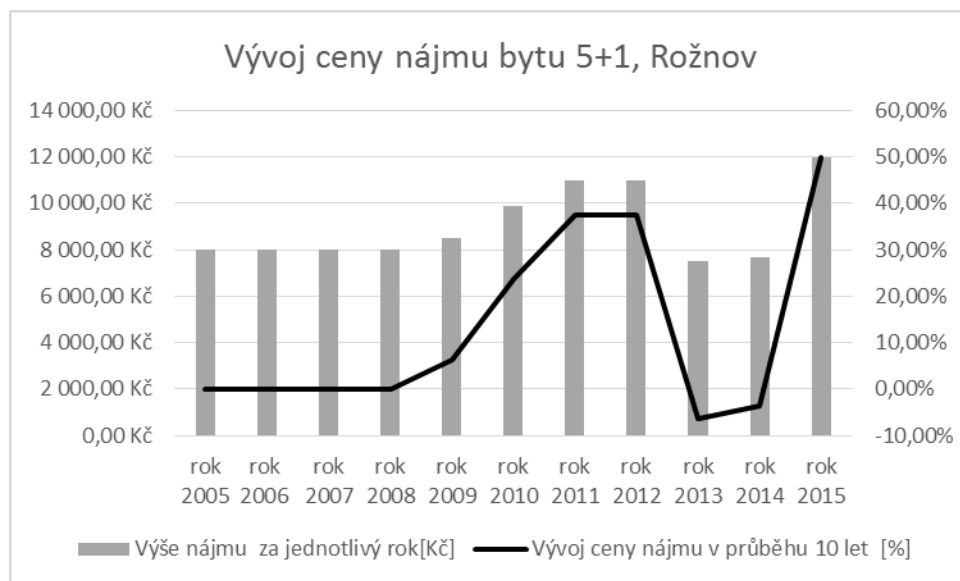
U bytu č. 5 se v letech 2005 a 2006 výše nájmu pohybovala na hodnotě 4 000 Kč, ale od roku 2007 se začala nejen zvyšovat, ale také snižovat. Od roku 2007 do roku 2009 se nájem zvýšil o 50 % na hodnotu 6 000 Kč. V roce 2010 a 2011 se nájem oproti roku 2005 snížil o 7,5 % na částku 3 700 Kč, kdežto oproti letům 2007 a 2009 se jedná o snížení ceny o 61,7 %. Od roku 2012 až do současné doby je výše nájmu 9 000 Kč, což je 125 % nárůst ceny v porovnání s lety 2005 a 2006.

Tabulka č. 10 – Byt č. 6

• Byt č. 6 České Budějovice - Rožnov, 5+1, 120 m ² , 3. NP, zděná budova, etážové vytápění		
Výše nájemného [Kč]:		
2005 - 8 000 Kč	2006 - 8 000 Kč	2007 - 8 000 Kč
2008 - 8 000 Kč	2009 - 8 500 Kč	2010 - 9 900 Kč
2011 - 11 000 Kč	2012 - 11 000 Kč	2013 - 7 500 Kč
2014 - 7 700 Kč	2015 - 12 000 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 4 – Vývoj ceny nájmu u bytu č. 6



Zdroj: Vlastní zpracování

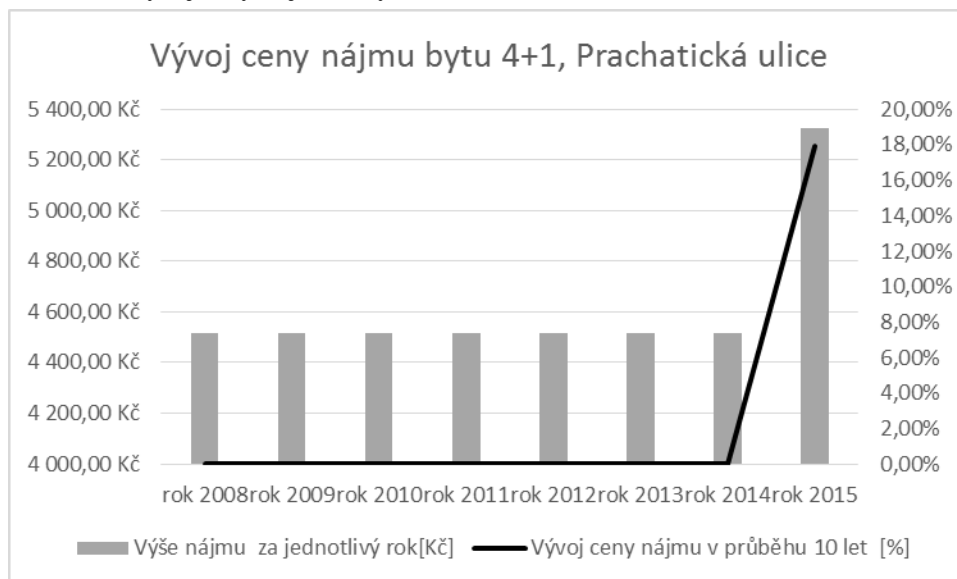
U bytu č. 6 je průběh podobný jako bytu č. 5, kde se cena nájmu nejprve zvýšila, poté byla na 2 roky snížena a v současné době byla opět zvýšena na její maximum. Od roku 2005 do roku 2008 se cena nájmu pohybovala na hranici 8 000 Kč. V roce 2009 se cena zvýšila o 6,25 % na 8 500 Kč a v roce 2010 o 23,75 % na 9 900 Kč. V letech 2011 a 2012 se výše nájmu změnila o 37,50 % na hodnotu 11 000 Kč. Stejně jako u bytů č. 5 a 6, i zde došlo ke snížení a následnému zvýšení nájmu. V roce 2013 se cena oproti roku 2005 snížila o 6,25 % na hodnotu 7 500 Kč a v roce 2014 o 3,75 % na 7 700 Kč. V současné době výše nájmu činí 12 000 Kč, což oproti roku 2005 představuje zvýšení ceny nájmu o celých 50 %.

Tabulka č. 11 – Byt č. 7

• Byt č. 7 České Budějovice 2 - Prachatická, 4+1, 85 m ² , 7. NP, panelová budova		
Výše nájemného [Kč]:		
2005 -	2006 -	2007 -
2008 -	2009 -	2010 - 4 515 Kč
2011 - 4 515 Kč	2012 - 4 515 Kč	2013 - 4 515 Kč
2014 - 4 515 Kč	2015 - 5 325 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 5 – Vývoj ceny nájmu u bytu č. 7



Zdroj: Vlastní zpracování

U bytu č. 7 je patrné, že se v pruběhu 6 let nájem měnil pouze jednou, a to v roce 2015 z hodnoty 4 515 Kč na částku 5 325 Kč, což znamená navýšení o 17,94 %.

Tabulka č. 12 – Byt č. 8

• Byt č. 8		
České Budějovice 3 - U Trojice, 1+kk, 20 m², 7. NP, panelová budova, ústřední vytápění		
Výše nájemného [Kč]:		
2005 -	2006 -	2007 -
2008 - 4 500 Kč	2009 - 4 500 Kč	2010 - 4 500 Kč
2011 - 4 500 Kč	2012 - 4 500 Kč	2013 - 4 500 Kč
2014 - 4 500 Kč	2015 - 4 500 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

U bytu č. 8 je patrné, že se v pruběhu 8 let ani jednou výše nájmu neměnila, tudíž cena neklesala ani nebyla zvýšena.

3. ČÁST

Platnost nájemní smlouvy od roku 2008 - byty 1+0, 1+1, 1+kk




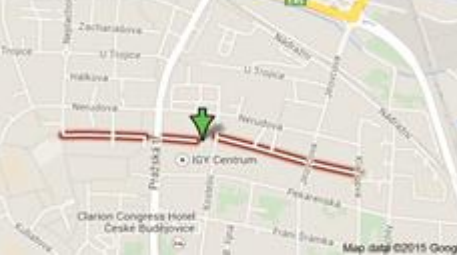

Tabulka č. 13 – Byty 1+1, 1+0, 1+kk v roce 2008

<p>RK Chalupa s.ro.</p> <ul style="list-style-type: none">• Byt 1+0• Ulice Staroměstská, České Budějovice 3• Nájemné ve výši 3 500 Kč	
<p>RK Chalupa s.ro.</p> <ul style="list-style-type: none">• Byt 1+0• Ulice Pekárenská, České Budějovice• Nájemné ve výši 4 500 Kč	
<p>RK Chalupa s.ro.</p> <ul style="list-style-type: none">• Byt 1+1• Ulice M. Chlajna, České Budějovice 2• Nájemné ve výši 6 500 Kč	
<p>RK Chalupa s.ro.</p> <ul style="list-style-type: none">• Byt 1+1, 42 m²• Ulice J. Opletala, České Budějovice 2• Nájemné ve výši 5 000 Kč	
<p>RK Chalupa s.ro.</p> <ul style="list-style-type: none">• Byt 1+1, 42 m²• Ulice Karla Štěcha, České Budějovice 2• Nájemné ve výši 5 900 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

- byty 2+0, 2+1, 2+kk

Tabulka č. 14 – Byty s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk v roce 2008







<p>RK Chalupa s.ro.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+0 • Ulice Větrná, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+0 • Ulice Karla Štěcha, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 200 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+0 • Ulice J. Bendy, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1, 72 m² • Ulice Husova tř., České Budějovice • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Puklicova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Trocnovská, České Budějovice 4 • Nájemné ve výši 10 000 Kč 	

<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1, novostavba • Ulice Lipová, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice J. Opletala, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 300 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Mánesova, České Budějovice • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk, 42 m² • Ulice Větrná, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Okružní, České Budějovice • Nájemné ve výši 7 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice U Trojice, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

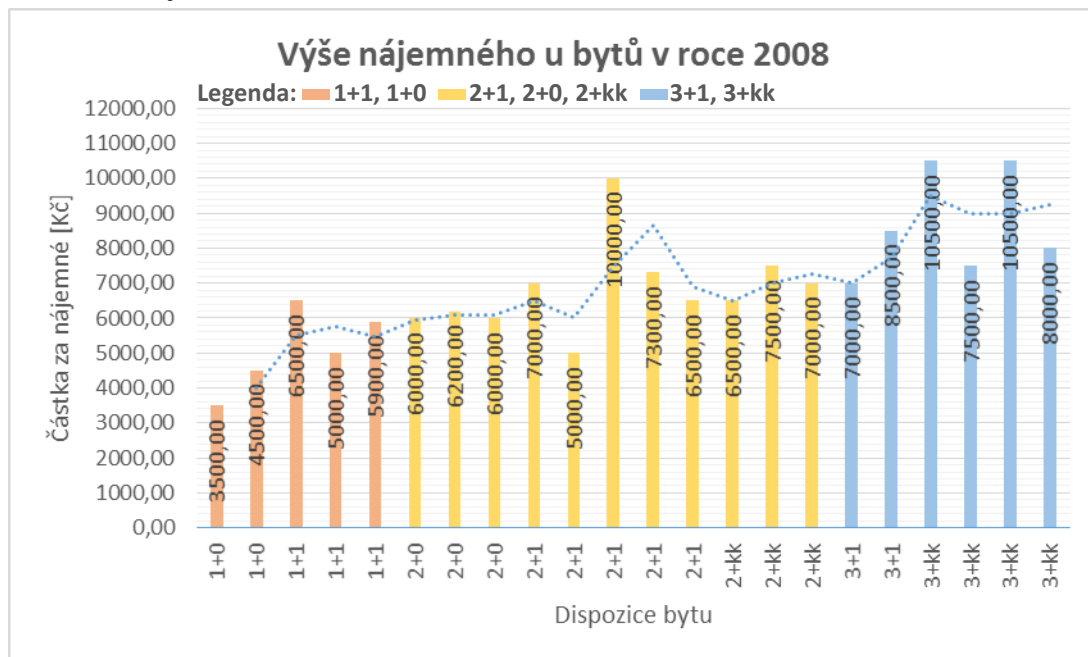
- byty 3+1, 3+kk

Tabulka č. 15 – Byty s dispozicí 3+1, 3+kk v roce 2008

<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1, 67 m² • Ulice Lidická, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Generála Svobody, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Jírovцова, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 10 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1, 67 m² • Ulice Dvořákova, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 7 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1, 80 m² • Ulice Jírovцова, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 10 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Dvořákova, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

Graf č. 6 – Nájemné v roce 2008



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu č. 6 lze vyčíst, že u bytů 1+1, 1+0 se nejvyšší částka pohybovala na hodnotě 6 500 Kč, nejnižší činila 3 500 Kč a průměrná hodnota 5 080 Kč. U bytů 2+1, 2+0, 2+kk byla nejvyšší částka 10 000 Kč, nejnižší 5 000 Kč a průměrná částka za nájem byla rovna hodnotě 6 818 Kč. Nejvyšší hodnota u bytů s dispozicí 3+1, 3+kk byla 10 500 Kč, naopak nejnižší 7 000 Kč a průměrná částka těchto nájmů byla rovna hodnotě odpovídající částce 8 670 Kč.

Platnost nájemní smlouvy od roku 2009

- byty 1+0, 1+1, 1+kk

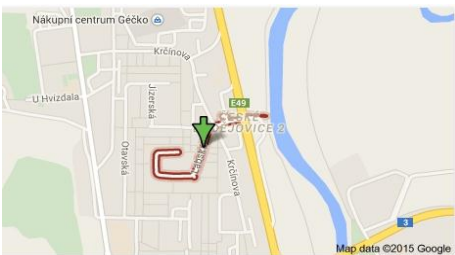
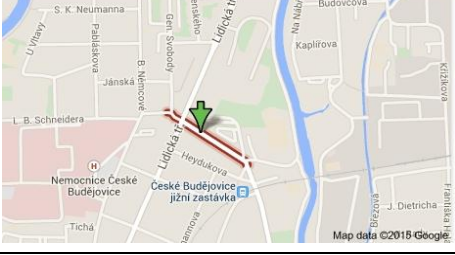
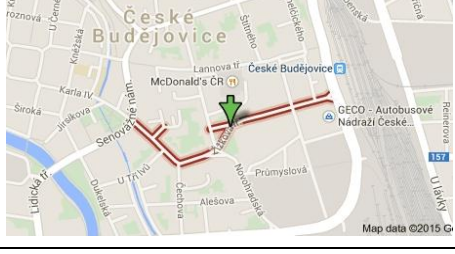
Tabulka č. 16 – Byty s dispozicí 1+1, 1+0, 1+kk v roce 2009

<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+0 • Ulice Žižkova tř., České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 4 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+0 • Ulice Staroměstská, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 3 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Čechova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 5 800 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Pekárenská, České Budějovice • Nájemné ve výši 5 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Grünwaldova, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 4 900 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk • Ulice Spojovací, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

- byty 2+0, 2+1, 2+kk

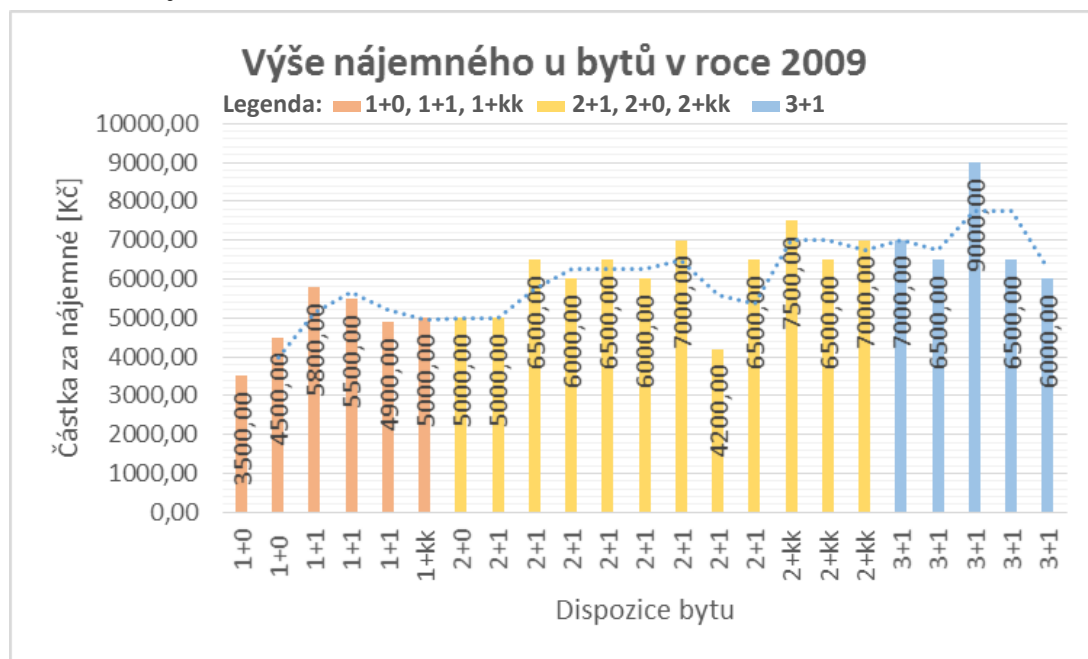
Tabulka č. 17 – Byty s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk

<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+0 • Ulice Labská, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Lidická tř., České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Jiráskovo nábř., České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice L. M. Pařízka, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Žižkova tř., České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice B. Smetany, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	

<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Čechova, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Plzeňská, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 4 200 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Mánesova, České Budějovice • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Česká, České Budějovice 1 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice U Trojice, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

Graf č. 7 – Nájemné v roce 2009

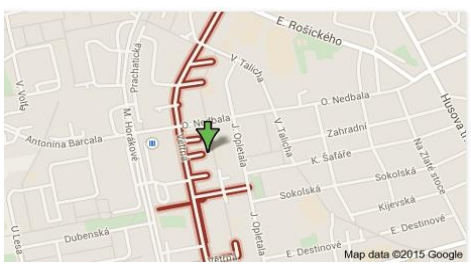
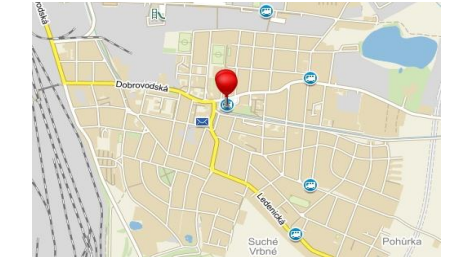
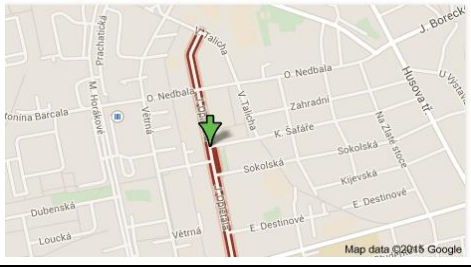
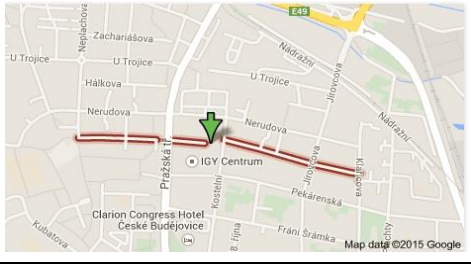
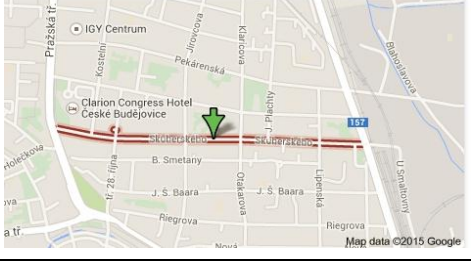
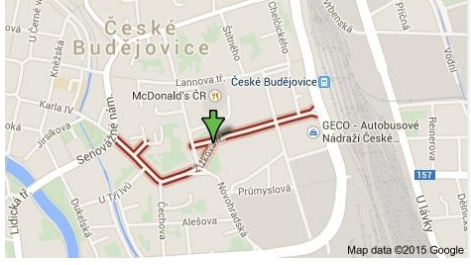


Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu č. 7 je patrné, že v roce 2009 se nájemné pohybovalo v rozmezí od 3 500 Kč za byt 1+0 do 9 000 Kč za byt 3+1. U bytů 1+1, 1+0, 1+kk byla nejnižší částka 3 500 Kč, nejvyšší 5 800 Kč a průměrná hodnota 4 870 Kč. U bytů s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk se nejnižší hodnota pohybovala na hranici 4 200 Kč, nejvyšší 7 500 Kč a průměrná hodnota nájemného byla 6 140 Kč. U bytů 3+1 byla nejnižší částka 6 000 Kč, nejvyšší 9 000 Kč a průměrná hodnota byla 7 000 Kč.

**Platnost nájemní smlouvy od roku 2010
- byty 1+0, 1+1, 1+kk**

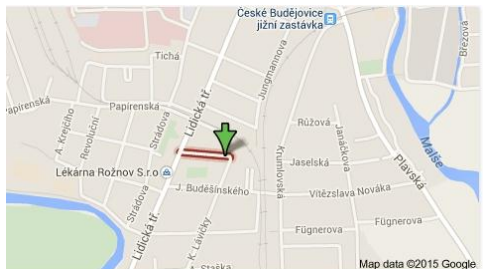

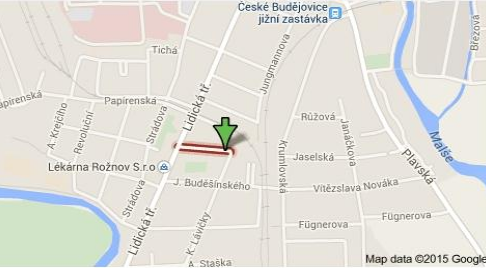
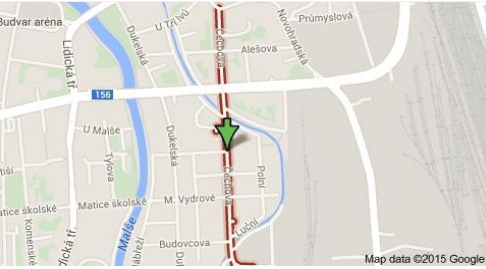

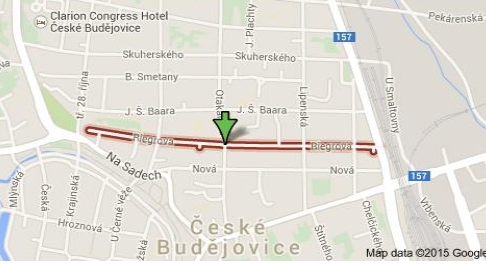
Tabulka č. 19 – Byty s dispozicí 1+1, 1+0, 1+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Větrná, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Suché Vrbné, České Budějovice • Nájemné ve výši 3 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice J. Opletala, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Puklicova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 6 200 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Skuherského, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk • Ulice Žižkova tř., České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 4 700 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

- byty 2+1, 2+kk, 2+0

Tabulka č. 20 – Byty s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Slunečná, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Suché Vrbné, České Budějovice • Nájemné ve výši 8 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Slunečná, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Čechova, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 9 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+0 • Ulice J. Dietricha, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+0 • Ulice Riegrova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 7 500 Kč 	

<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Sokolská, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice J. Opletala, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice J. Opletala, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Kostelní, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Čechova, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Nádražní, České Budějovice • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	

<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Mánesova, České Budějovice • Nájemné ve výši 6 900 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Dubenská, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Dlouhá, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Husova tř., České Budějovice • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice B. Smetany, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

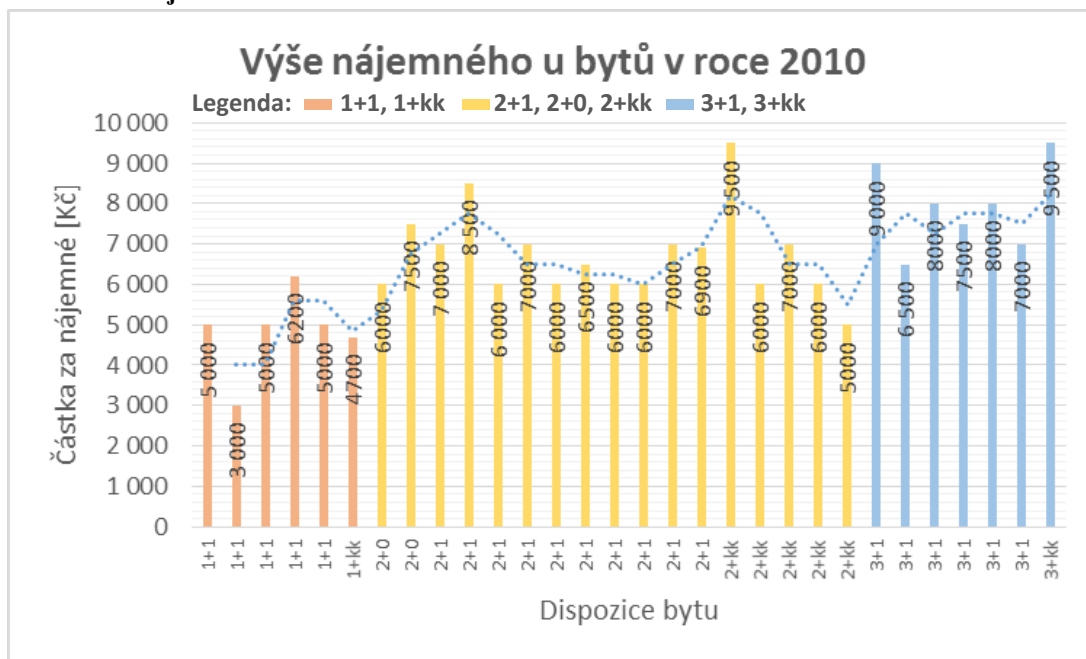
- byty 3+1, 3+kk

Tabulka č. 21 – Byty s dispozicí 3+1, 3+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Plavská, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 9 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Větrná, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+kk • Suché Vrbné, České Budějovice • Nájemné ve výši 9 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1, 101 m² • Ulice Havlíčkova, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Heydukova, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 7 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Nová, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

Graf č. 8 – Nájemné v roce 2010



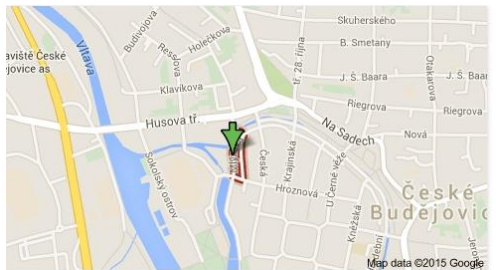
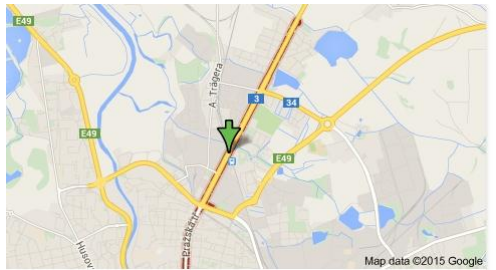

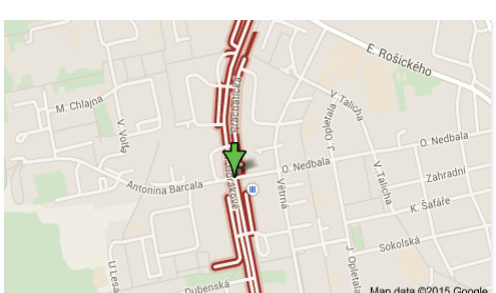
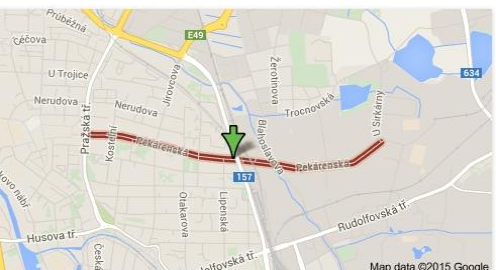
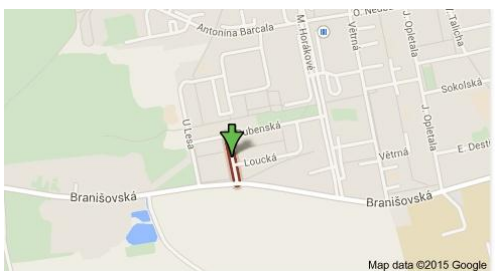
Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu č. 8 je patrné, že v roce 2010 se nájemné pohybovalo v rozmezí od 3 000 Kč za byt 1+1 do 9 500 Kč za byt 3+1. U bytů 1+1, 1+kk byla nejvyšší částka 6 200 Kč, nejnižší 3 000 Kč a průměrná 4 820 Kč. U bytů s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk byla nejnižší částka rovna 5 000 Kč, nejvyšší 9 500 Kč a průměrná hodnota činila 6 700 Kč. U bytů 3+1 byla nejnižší částka 6 500 Kč, nejvyšší 9 500 Kč a průměrná hodnota byla 7 930 Kč.

**Platnost nájemní smlouvy od roku 2011
- byty 1+0, 1+1, 1+kk**

Tabulka č. 22 – Byty s dispozicí 1+1, 1+0, 1+kk

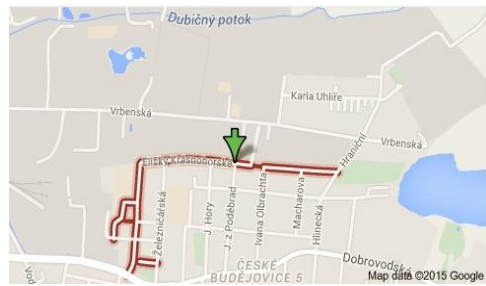
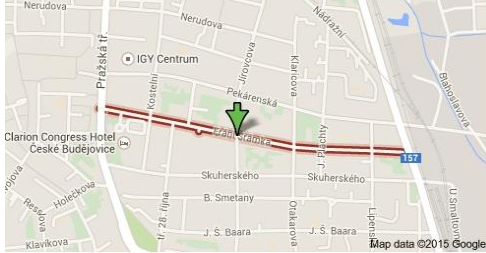
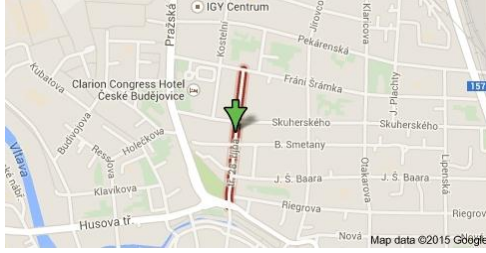
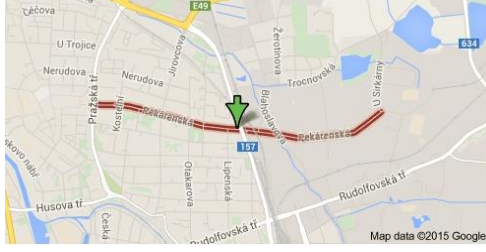
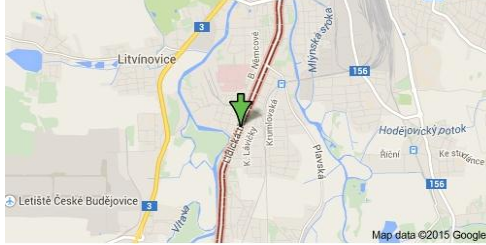
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Lidická tř., České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 7 200 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice E. Destinové, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Krumlovská, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 2 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Kněžská, České Budějovice 1 • Nájemné ve výši 8 300 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Lipenská, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 5 500 Kč 	

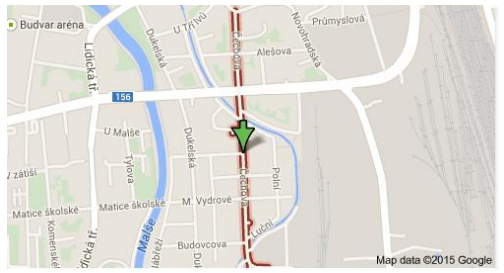

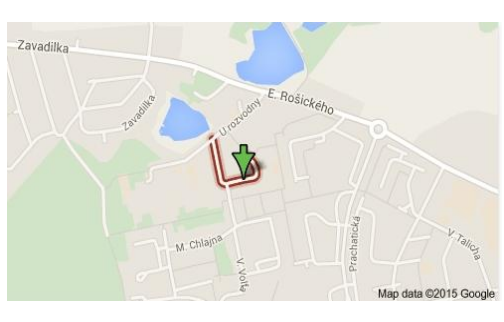
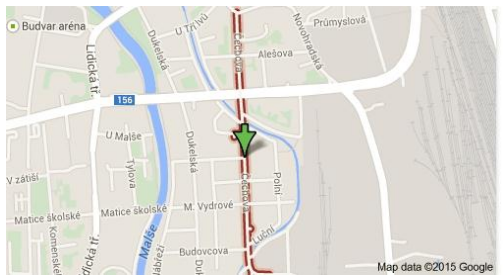
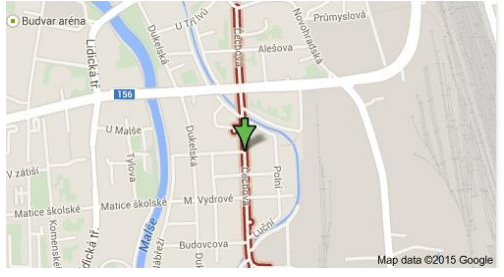
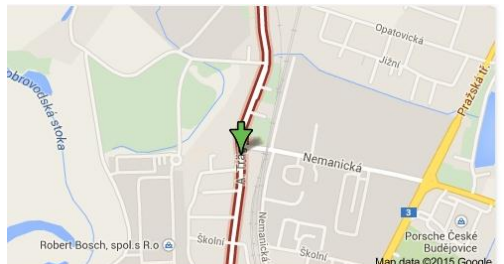
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk • Ulice Mlýnská, České Budějovice 1 • Nájemné ve výši 7 700 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Pražská tř., České Budějovice • Nájemné ve výši 4 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Puklicova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 4 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice M. Horákové, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Pekárenská, České Budějovice • Nájemné ve výši 5 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk • Ulice Spojovací, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 4 800 Kč 	

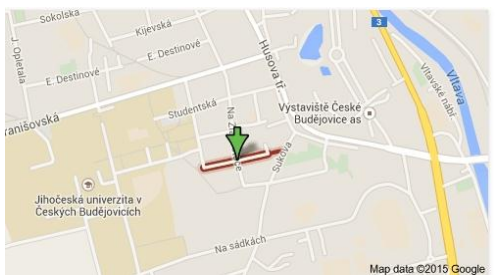
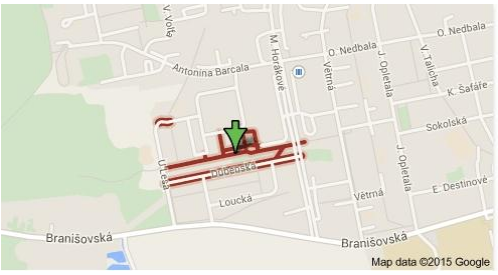
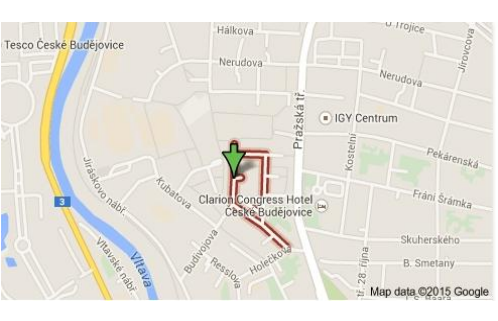
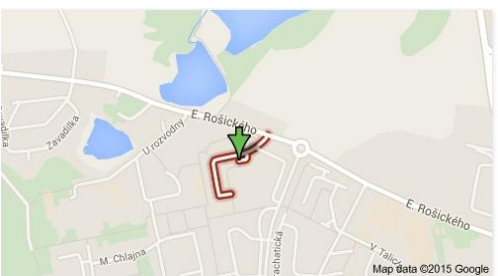
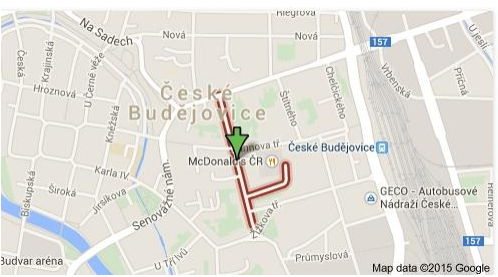

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

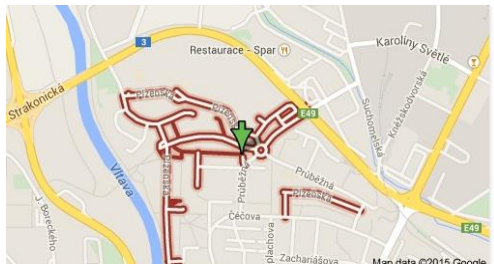
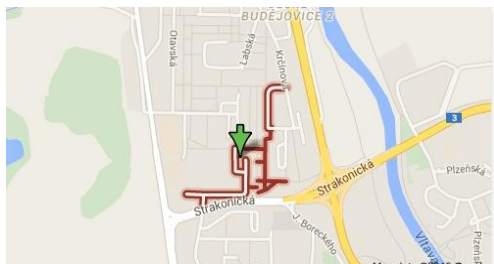
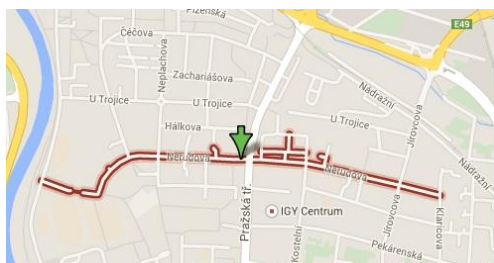
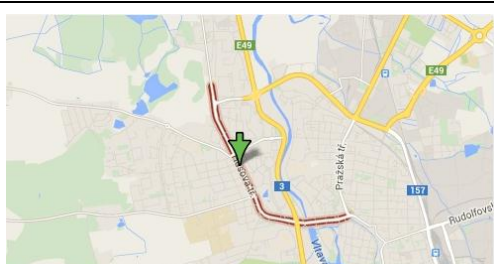
- byty 2+1, 2+kk, 2+0

Tabulka č. 23 – Byty s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice E. Krásnohorské, České Budějovice 5 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Fr. Šrámka, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 7 800 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice tř. 28. října, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 10 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Pekárenská, České Budějovice • Nájemné ve výši 10 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Lidická tř., České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Čechova, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Resslerova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 9 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice K. Chocholy, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 900 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Čechova, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 6 900 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Čechova, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 9 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk, mezonetový byt • Ulice A. Trägera, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Lipová, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+0 • Ulice Dubenská, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 300 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+0 • Ulice Staroměstská, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+0 • Ulice K. Štěcha, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 4 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+0 • Ulice Jeronýmova, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 10 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Roháče z Dubé, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 5 250 Kč 	

<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Plzeňská, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Bezdrevská, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Nerudova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Husova tř., České Budějovice • Nájemné ve výši 7 900 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Riegrova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

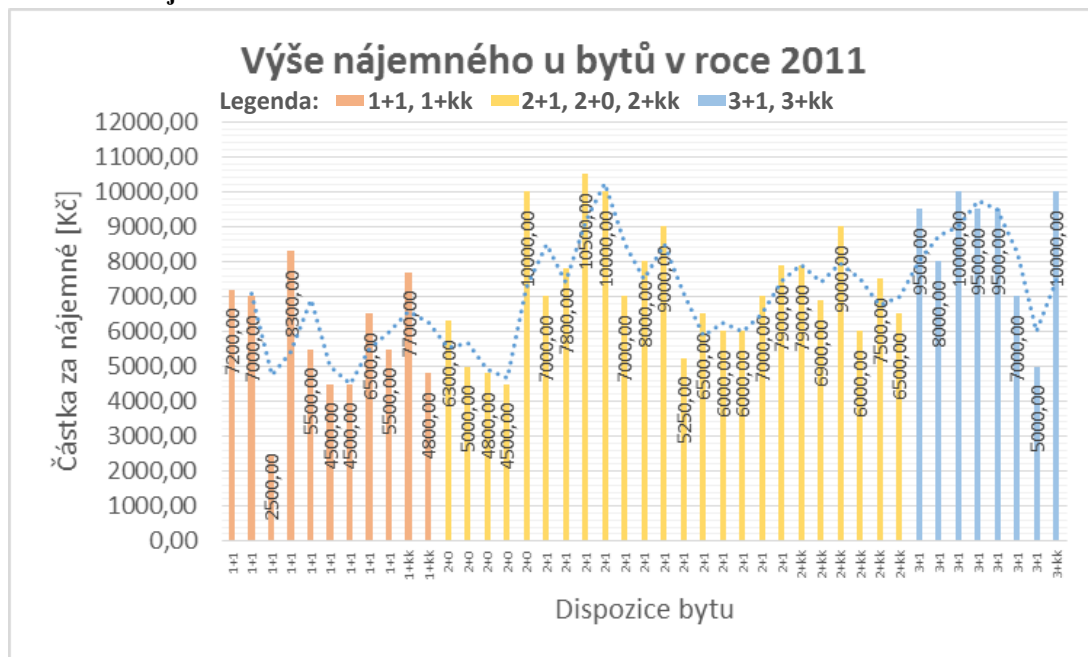
- byty 3+1, 3+kk

Tabulka č. 24 – Byty s dispozicí 3+1, 3+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Čechova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice K. Chocholy, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 10 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice J. Ježka, České Budějovice 5 • Nájemné ve výši 9 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Resslerova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 9 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1, 57 m² • Ulice Boršovská, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+kk • Ulice Vl. Rady, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 10 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

Graf č. 9 – Nájemné v roce 2011







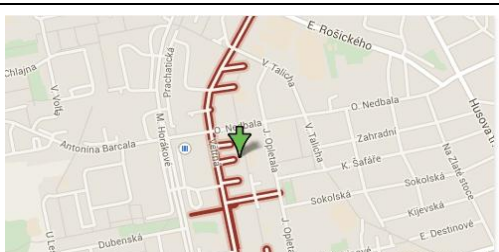
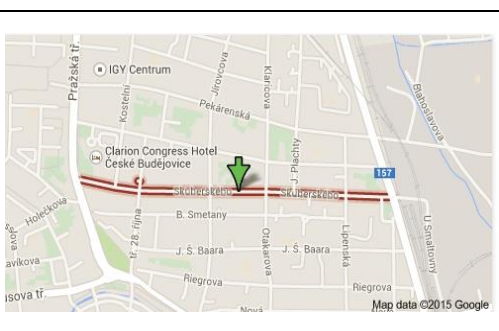
Zdroj: Vlastní zpracování

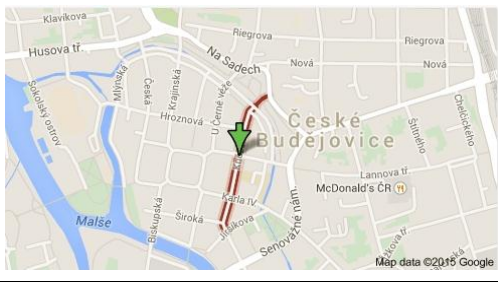
Z grafu č. 9 je patrné, že v roce 2011 se nájemné pohybovalo v rozmezí od 2 500 Kč za byt 1+1 do 10 500 Kč za byt 2+1. U bytů 1+1, 1+kk se výše nájmu pohybovala od 2 500 Kč do 8 300 Kč a průměrná hodnota byla 5 818 Kč. U bytů s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk byla nejnižší částka 4 500 Kč, nejvyšší 10 500 Kč a průměrná hodnota se rovnala 7 180 Kč. U bytů 3+1, 3+kk byla nejvyšší částka 10 000 Kč, nejnižší 5 000 Kč a průměrná výš nájmu byla rovna hodnotě 8 560 Kč.

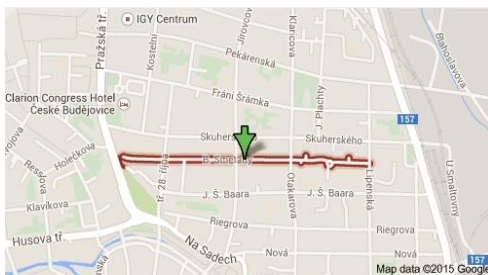
Platnost nájemní smlouvy od roku 2012

- byty 1+0, 1+1, 1+kk

Tabulka č. 25 – Byty s dispozicí 1+1, 1+0, 1+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Pabláskova, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Dubenská, České Budějovice 2 Nájemné ve výši 7 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Bezdrevská, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 4 400 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Suché Vrbné, České Budějovice • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Větrná, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Skuherského, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	

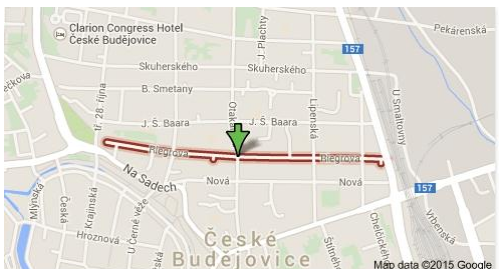
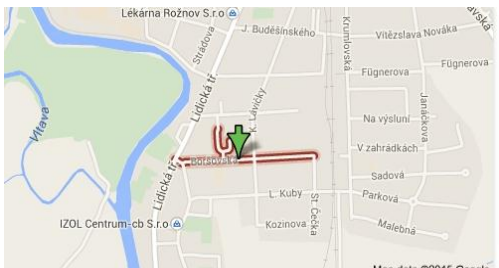


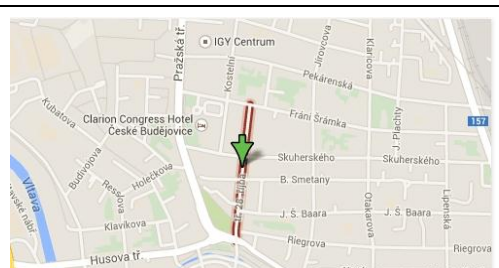
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Lipenská, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 7 800 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Rudolfovská, České Budějovice • Nájemné ve výši 5 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1, 35 m² • Ulice Jaroslava Haška, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 6 800 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice K. Šafáře, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk • Ulice Kněžská, České Budějovice 1 • Nájemné ve výši 3 800 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk, garsoniéra • Ulice Dobrovodská, České Budějovice • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	

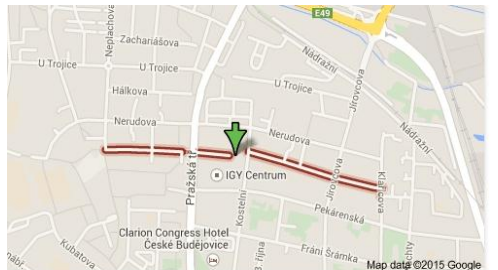
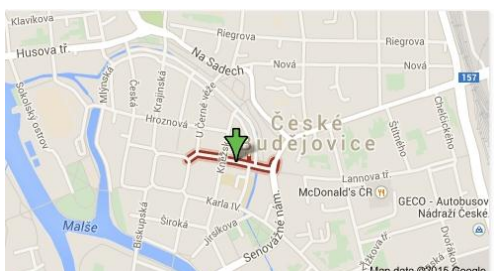
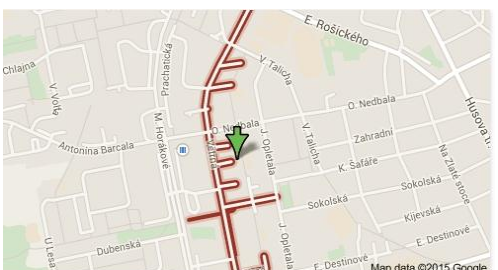
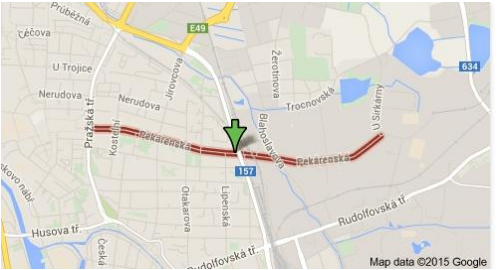
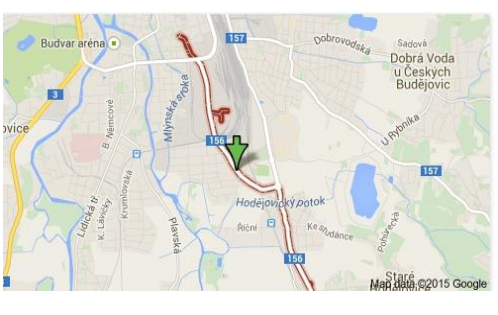
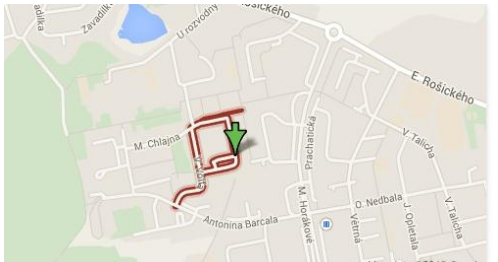
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk • Ulice B. Smetany, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk • Ulice Spojovací, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk, garsoniéra • Ulice E. Beneše, České Budějovice 5 • Nájemné ve výši 5 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Pekárenská, České Budějovice • Nájemné ve výši 5 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Nová, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 6 400 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Česká, České Budějovice 1 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	

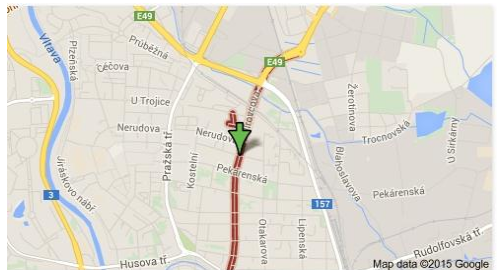
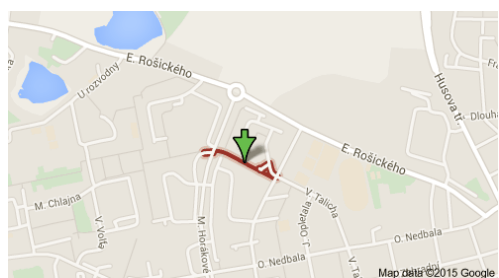
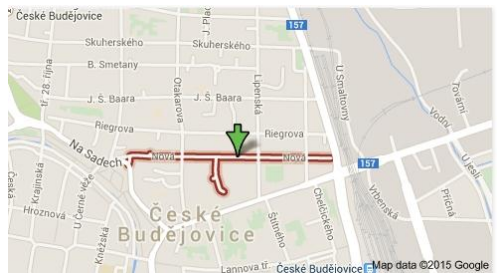
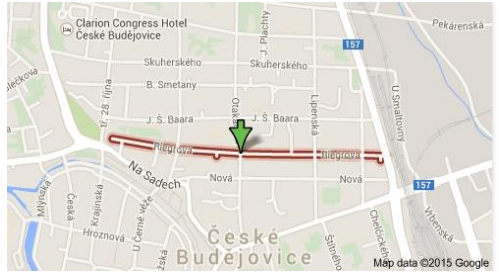
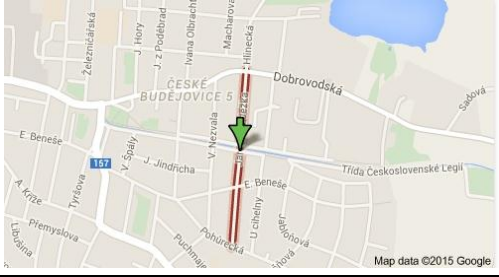
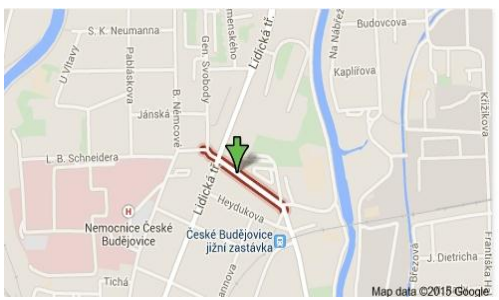
Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

- byty 2+1, 2+kk

Tabulka č. 26 – Byty s dispozicí 2+1, 2+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Riegrova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Boršovská, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Tovární, České Budějovice 4 • Nájemné ve výši 5 350 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ul. Bachmačská, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 8 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Polní, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice tř. 28. října, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 8 250 Kč 	

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Puklicova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 8 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Kanovnická, České Budějovice 1 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Větrná, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Pekárenská, České Budějovice • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Novohradská, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice V. Volfa, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 5 700 Kč 	

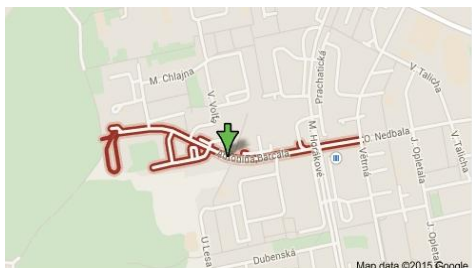
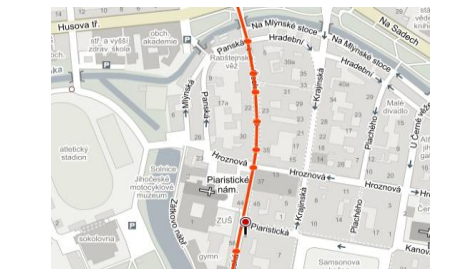
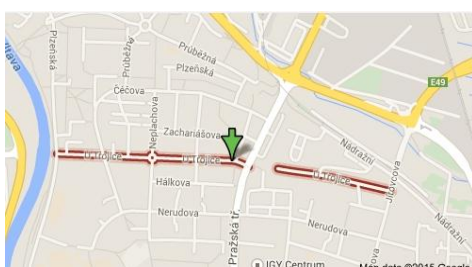
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Jírovцова, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 5 800 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Lhenická, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Nová, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 8 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice Riegrova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice J. Ježka, České Budějovice 5 • Nájemné ve výši 8 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice L. M. Pařízka, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

- byty 3+1, 3+kk

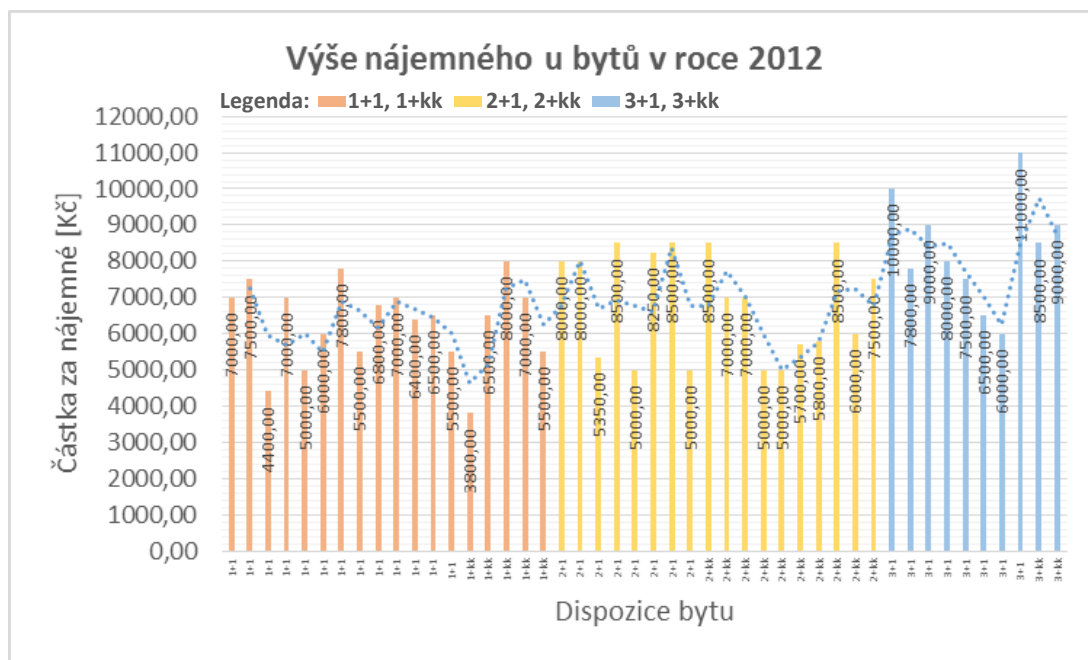
Tabulka č. 27 – Byty s dispozicí 3+1, 3+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice J. Buděšínského, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 10 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice tř. Čsl. Legií, České Budějovice 5 • Nájemné ve výši 7 800 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Krčínova, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 9 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice L. M. Pařízka, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice V. Volfa, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 500 Kč 	

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+kk • Ulice A. Barcala, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 8 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+kk • Ulice Česká, České Budějovice 1 • Nájemné ve výši 9 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice U Trojice, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 11 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice M. Chlajna, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice J. Benda, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

Graf č. 10 – Nájemné v roce 2012



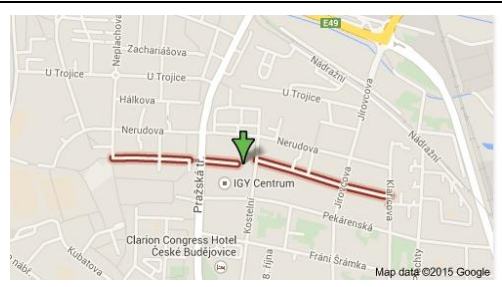
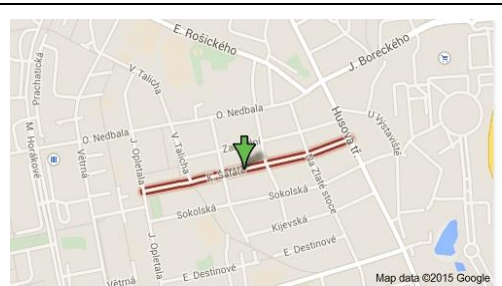
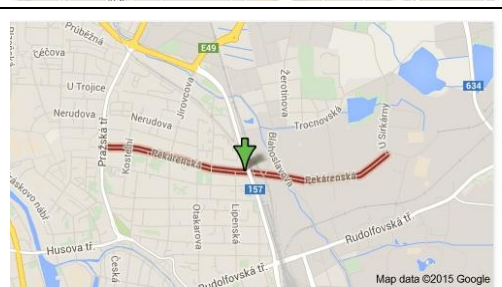
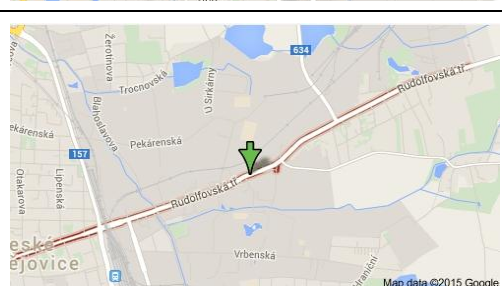
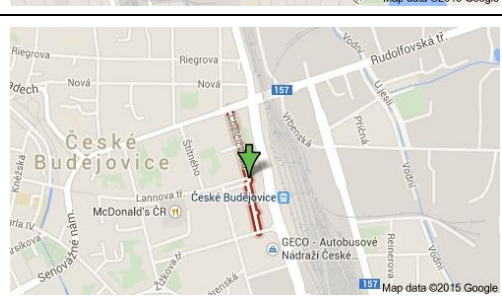
Zdroj: Vlastní zpracování

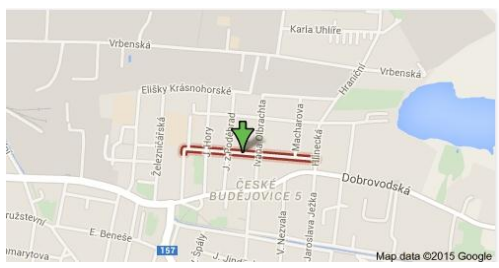
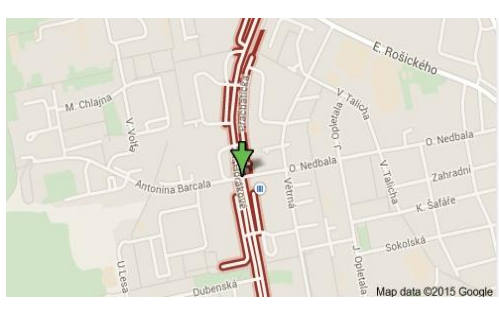
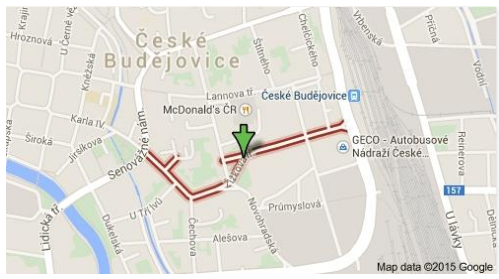
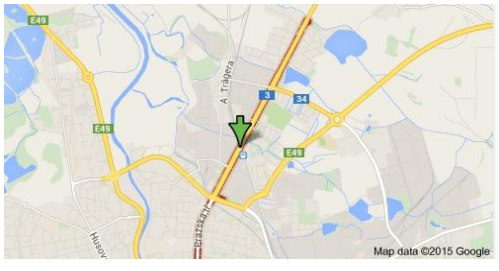
Z grafu č. 10 je patrné, že v roce 2012 se nájemné pohybovalo v rozmezí od 3 800 Kč za byt 1+1 do 11 000 Kč za byt 3+1. U bytů 1+1, 1+kk se výše nájmu pohybovala od 3 800 Kč do 8 000 Kč a průměrná hodnota byla 6 290 Kč. U bytů s dispozicí 2+1, 2+kk byla nejnižší částka 5 000 Kč, nejvyšší 8 500 Kč a průměrná hodnota se rovnala 6 800 Kč. U bytů 3+1, 3+kk byla nejvyšší částka 11 000 Kč, nejnižší 6 000 Kč a průměrná výše nájmu byla rovna hodnotě 8 330 Kč.

Platnost nájemní smlouvy od roku 2013

- byty 1+0, 1+1, 1+kk

Tabulka č. 28 – Byty s dispozicí

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none">• Byt 1+1, 44m²• Ulice Puklicova, České Budějovice 3• Nájemné ve výši 7 500 Kč	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none">• Byt 1+1, 42m²• Ulice K. Šafáře, České Budějovice 2• Nájemné ve výši 7 000 Kč	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none">• Byt 1+kk, garsoniéra, 20 m²• Ulice Pekárenská, České Budějovice• Nájemné ve výši 5 300 Kč	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none">• Byt 1+kk, 30 m²• Ulice Rudolfová, České Budějovice• Nájemné ve výši 6 200 Kč	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none">• Byt 1+1• Ulice Chelčického, České Budějovice 6• Nájemné ve výši 5 900 Kč	

<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Třebízského, České Budějovice 5 • Nájemné ve výši 4 900 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice M. Horákové, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 5 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk • Ulice Žižkova tř., České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk • Ulice Pražská., České Budějovice • Nájemné ve výši 4 300 Kč 	

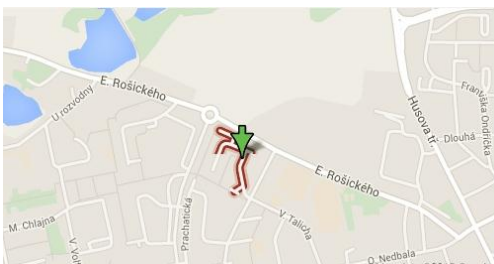
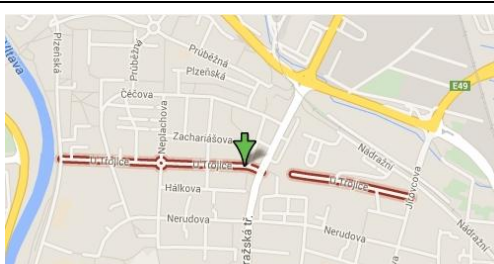
Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

- byty 2+1, 2+kk

Tabulka č. 29 – Byty s dispozicí 2+1, 2+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1, rodinný dům, 76 m² • Ulice Jana Štursy, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 12 600 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1, 75 m² • Ulice Bachmačská, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1, 50 m² • Ulice U Lávky, České Budějovice 5 • Nájemné ve výši 3 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1, 91 m² • Ulice Tovární, České Budějovice 4 • Nájemné ve výši 5 350 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1, 66 m² • Ulice Komenského, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 7 800 Kč 	

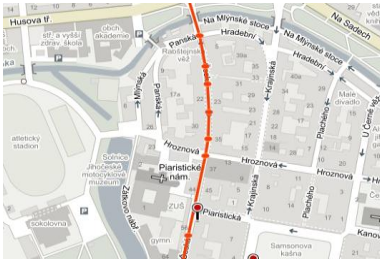
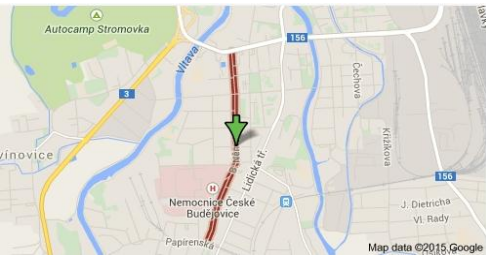

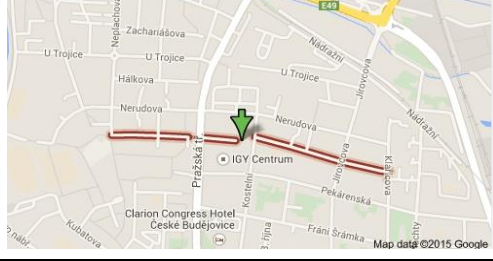
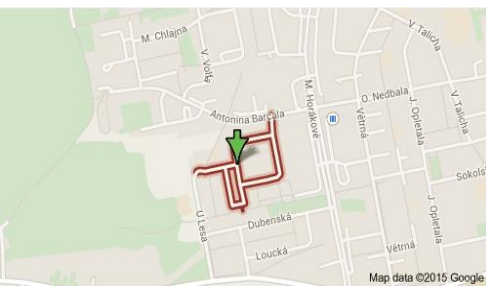
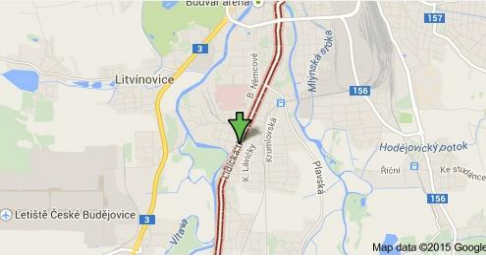
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1, 45 m² • Ulice Roudenská, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 8 700 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1, 63 m² • Ulice Čechova, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk, 52 m² • Ulice U Trojice, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk, 46 m² • Ulice M. Chlajna, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk, 39 m² • Ulice V. Volfa, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk, 55 m² • Ulice B. Smetany, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 9 000 Kč 	

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk, 48 m² • Ulice Krčínova, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 7 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk, 44 m² • Ulice Netolická, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 5 800 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice Plzeňská, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 5 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1 • Ulice U Trojice, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 6 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk • Ulice J. Š. Baara, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

- byty 3+1, 3+kk

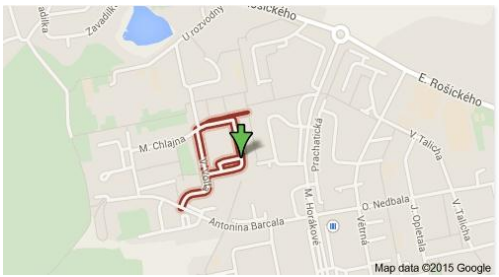
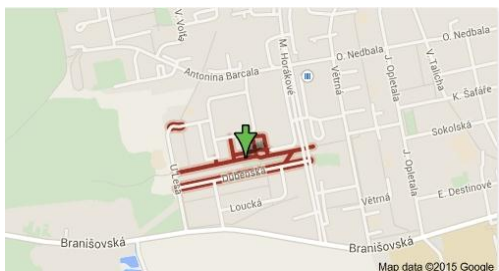

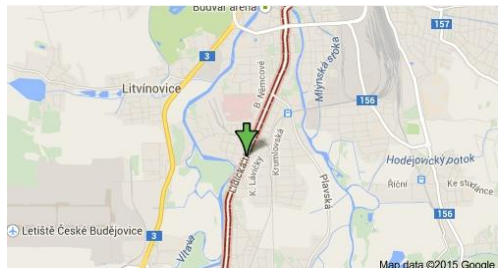
Tabulka č. 30 – Byty s dispozicí 3+1, 3+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1, 75 m² • Ulice Česká, České Budějovice 1 • Nájemné ve výši 8 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1, 62 m² • Ulice B. Němcové, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 7 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1, 74 m² • Sídliště Máj, České Budějovice • Nájemné ve výši 7 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Puklicova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 9 900 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Jaroslava Bendy, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+kk • Ulice Lidická, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 6 800 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

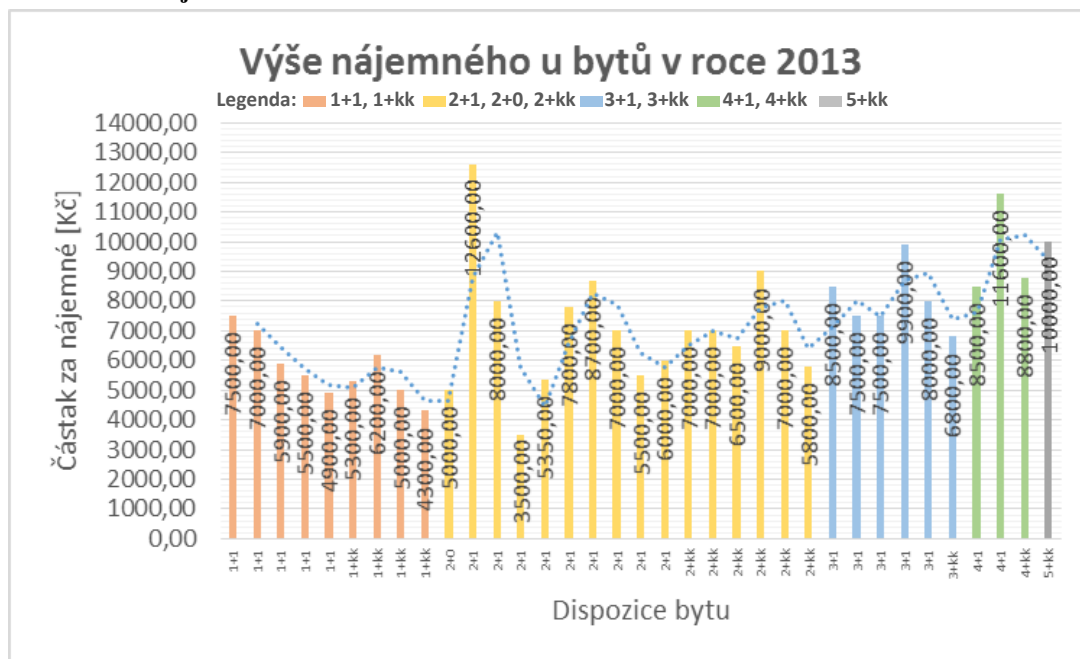
- byty 4+1, 4+kk, 5+kk

Tabulka č. 31 – Byty s dispozicí 4+1, 4+kk, 5+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 4+1, 82 m² • Ulice V. Volfa, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 11 600 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 4+1 • Ulice Dubenská, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 8 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 4+kk • Ulice Jírovцова, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 8 800 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 5+kk • Ulice Lidická tř., České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 10 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

Graf č. 11 – Nájemné v roce 2013

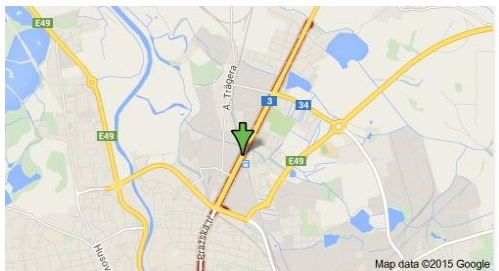
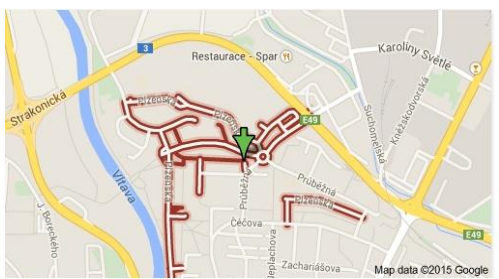
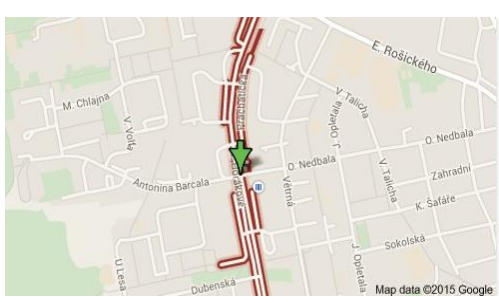



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu č. 11 je patrné, že v roce 2013 se nájemné pohybovalo v rozmezí od 5 730 Kč za byt 1+1 do 12 600 Kč za byt 2+1. U bytů 1+1, 1+kk se výše nájmu pohybovala od 4 300 Kč do 7 500 Kč a průměrná hodnota byla 5 820 Kč. U bytů s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk byla nejnižší částka 3 500 Kč, nejvyšší 12 600 Kč a průměrná hodnota se rovnala 6 980 Kč. U bytů 3+1, 3+kk byla nejvyšší částka 9 900 Kč, nejnižší 6 800 Kč a průměrná výš nájmu byla rovna hodnotě 8 030 Kč. U bytů s dispozicí 4+1, 4+kk byla nejvyšší částka 11 600 Kč, nejnižší 8 500 Kč a průměr byl roven hodnotě 9 630 Kč.

**Platnost nájemní smlouvy od roku 2014
- byty 1+0, 1+1, 1+kk**

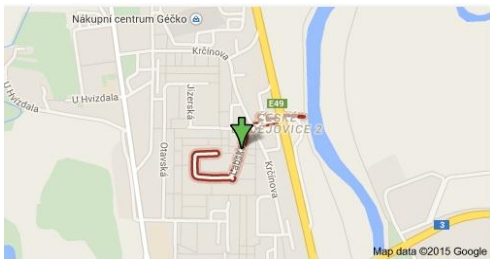
Tabulka č. 32 – Byty s dispozicí 1+1, 1+0, 1+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1, 43 m² • Ulice Pražská tř., České Budějovice • Nájemné ve výši 6 500 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+kk, garsoniéra • Ulice Plzeňská, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 4 800 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice M. Horákové, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 5 500 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Prachatická, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 6 300 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

- byty 2+1, 2+kk

Tabulka č. 33 – Byty s dispozicí 2+1, 2+kk

<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+1, 60 m² • Ulice Pražská tř., České Budějovice • Nájemné ve výši 7 890 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk, 72 m² • Ulice Lidická tř., České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 10 000 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk, 39 m² • Ulice Labská, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 5 800 Kč 	
<p>M & M reality holding a.s.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 2+kk, 55 m² • Ulice B. Smetany, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 9 000 Kč 	

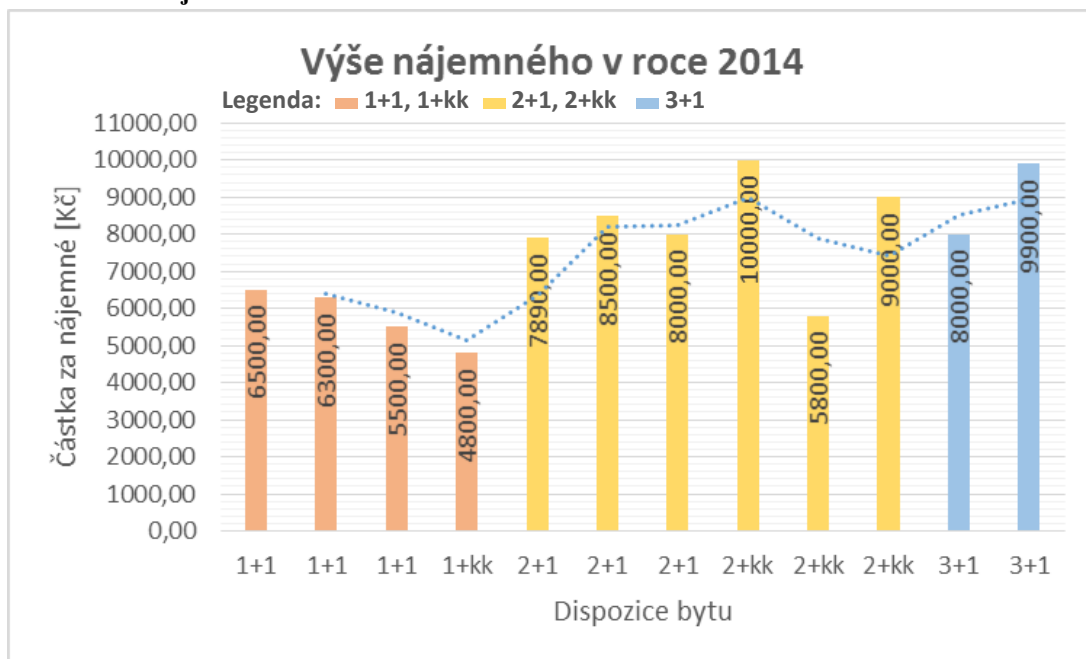
Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

Tabulka č. 34 – Byty s dispozicí 3+1

<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice Puklicova, České Budějovice 3 • Nájemné ve výši 9 900 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 3+1 • Ulice J. Bědy, České Budějovice 2 • Nájemné ve výši 8 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

Graf č. 12 – Nájemné v roce 2014



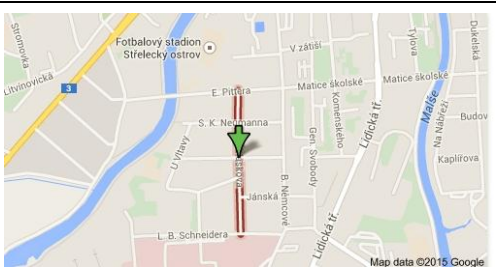
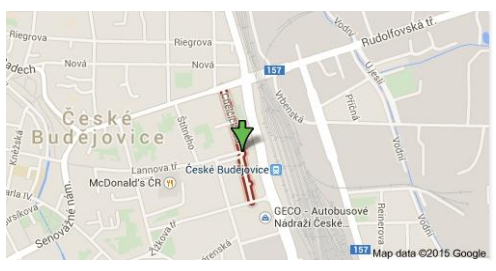

Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu č. 12 je patrné, že v roce 2014 se nájemné pohybovalo v rozmezí od 4 800 Kč za byt 1+kk do 10 000 Kč za byt 2+kk. U bytů 1+1, 1+kk byla hodnota nájemného v rozmezí od 4 800 Kč do 6 500 Kč a průměrná hodnota byla 5 775 Kč. U bytů s dispozicí 2+1, 2+kk byla nejnižší částka 5 800 Kč, nejvyšší 10 000 Kč a průměrná hodnota se rovnala 8 200 Kč. U bytů 3+1 se výše nájmu pohybovala od 8 000 Kč do 9 900 Kč a průměrná hodnota byla 8 950 Kč.

Platnost nájemní smlouvy od roku 2015

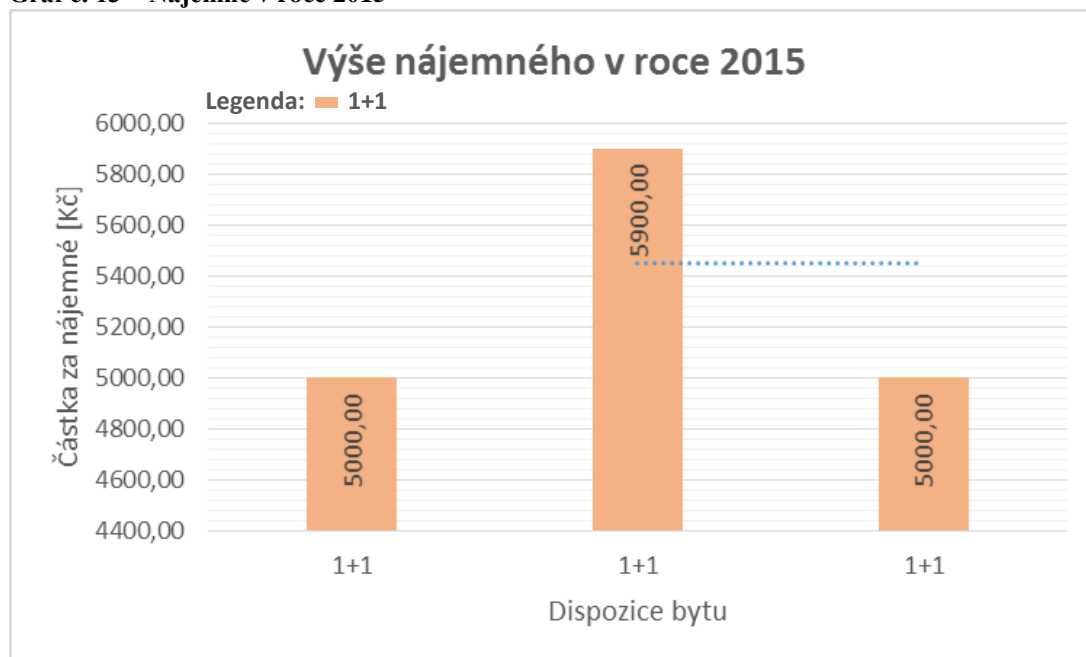
- byty 1+1, 1+kk

Tabulka č. 35 – Byty s dispozicí 1+1, 1+kk

<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Pabláskova, České Budějovice 7 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Chelčického, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 5 900 Kč 	
<p>RK Chalupa s.r.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byt 1+1 • Ulice Chelčického, České Budějovice 6 • Nájemné ve výši 5 000 Kč 	

Zdroj: Vlastní zpracování (z údajů poskytnutých realitními kanceláři)

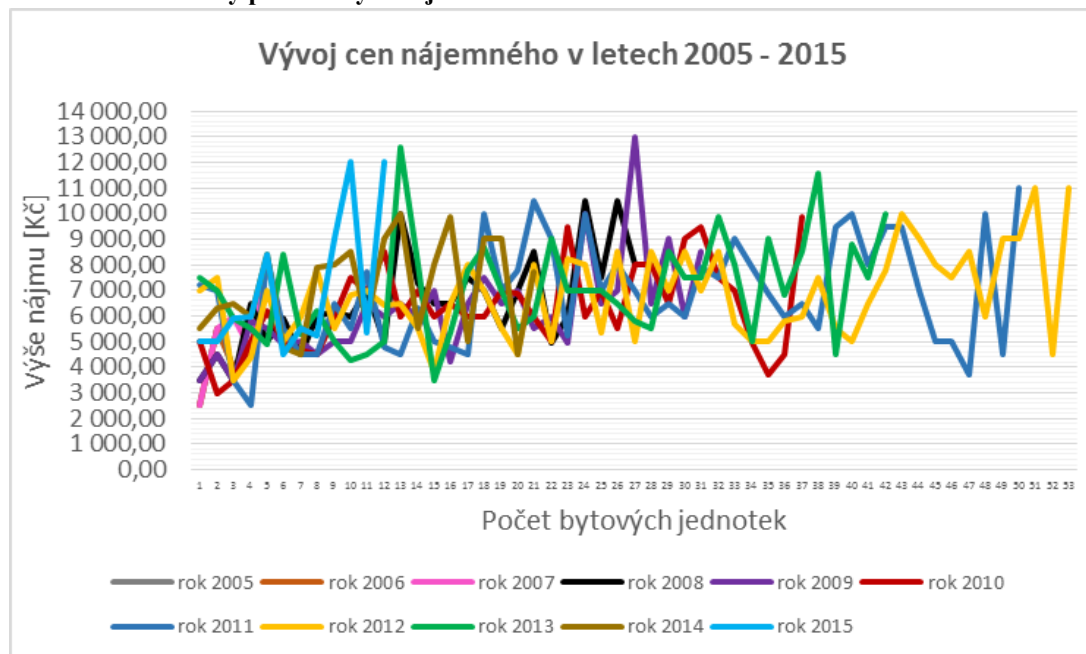
Graf č. 13 – Nájemné v roce 2015



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu č. 13 je patrné, že v roce 2015 se nájemné za byty 1+1 prozatím pohybuje v rozmezí od 5 000 Kč do 5 900 Kč.

Graf č. 14 – Celkový přehled výše nájmu



Zdroj: Vlastní zpracování

Pro lepší přehlednost jsem také zpracoval celkový graf, na kterém jsou všechny údaje od roku 2005 až do roku 2015. Na tomto grafu je krásně vidět, že výše nájmu se po celou dobu deseti, jedenácti let stále drží na téměř stejné úrovni, pouze občas jsou zde ojedinělé odchylky v podobě vyšší ceny nájmu. Nejvíce pronajatých bytů bylo v letech 2011 a 2012. Hodnoty se pohybují v rozmezí 2 500 Kč až do 12 600 Kč za měsíc a průměrná hodnota činí 6 730 Kč. Pokud se jedná o vyjádření výše nájmu na 1 m² za měsíc pro standardní byt o velikosti 65 m², potom se takové hodnoty za posledních 10 let pohybují ve velkém rozpětí, kde dolní hranicí je hodnota odpovídající ceně 53 Kč/m²/měsíc a horní hranice je až na ceně 265 Kč/m²/měsíc. V průměru se hodnota pohybuje na ceně 129,72 Kč/m²/měsíc.

Když tedy porovnám mnou zjištěné informace z realitních kanceláří a informace od IRI, dostanu se k závěru, že se neshodují ani v jednom sledovaném roce a ani v průměrných hodnotách, které se k těmto porovnávacím účelům používají. Pokud se zaměřím na konkrétní čísla, jedná se o rozdíly v řádu desítek Kč za m² za měsíc, a co se týče ceny nájmu za měsíc, po přepočtu se jedná o rozdíly v řádu stovek i tisíců Kč.

ZÁVĚR

Diplomová práce byla orientována na přehledné poskytnutí informací o vývoji cen nájemného v Českých Budějovicích. Údaje byly zjišťovány z realitních kanceláří, ze Správy domů s.r.o. a pomocí dotazníku. Tyto údaje byly podle jednotlivých kategorií shrnuty do přehledných tabulek a zpracovány do grafů s okomentovanými výsledky.

V Českých Budějovicích je největší zájem převážně o byty malometrážní (1+1, 2+1, 2+kk) do 50 m² a poslední dobou hlavně byty po rekonstrukci, což mi potvrdila i Andrea Frolíková z realitní kanceláře Kontakt servis s.r.o. Pronájmy se od roku 2005 zhruba do roku 2012 drží na stejné úrovni, v nabídkách realitních kanceláří jsou k nalezení i nabídky jednoho bytu dva roky po sobě a cena nájmu zůstala stejná. Ovšem po roce 2012 je zde vidět mírný nárůst cen nájemného. Pouze v oblastech, kde žijí problémové skupiny, které se v Českých Budějovicích také nachází, se ceny nájmu neustále pohybují na nižší hranici než v ostatních částech města a zpravidla je o ně menší zájem. Nadále také platí, že čím menší bydlení si lidé pronajmou, tím dražší to vzhledem k velikosti podlahové plochy bude. Z mé práce tedy vyplývá, že pokud se jedná o celou sledovanou dobu 10 let, k žádným výrazným změnám v cenách nájmu nedošlo a nedochází a stále se drží na stejné úrovni. Pokud se ale zvláště zaměřím na jednotlivé roky, je vidět, že zde už dochází k poměrně výrazným rozptylům v cenách nájmu, a nezáleží na tom, zda se jedná o rok 2005 nebo rok 2009. Převážně se jedná až o tisíce Kč, především v závislosti na lokalitě a velikosti podlahové plochy, neboť jak zmiňuji výše, například v oblastech méně příznivých jsou ceny vždy na nejnižší hranici. Ale v mé práci se jedná o celek, tedy dobu 10 let, a v tom případě se ceny příliš nezměnily.

Na úplný závěr si ještě dovoluji konstatovat skutečnost, že je škoda, že už se nepoužívají cenové mapy. První důvod je takový, že by mi pomohly s hledáním informací a druhým důvodem je skutečnost, že se podle mého názoru jedná (tedy jednalo) o vhodného pomocníka pro určení ceny nájmu, zejména pro zájemce o bydlení. Jelikož majitel, který do bytu shání nájemce, uvidí, že podle cenové mapy se v dané části města nájem pohybuje v určitém rozptylu a nedovolí si tak budoucímu nájemníkovi navrhnout nájem vyšší, někdy i o tisíce Kč, poněvadž by o případného nájemníka mohl přijít.

SEZNAM PRAMENŮ A POUŽITÉ LITERATURY

ODBORNÁ LITERATURA A ČASOPISY

HORÁK, Milan. *Byty, nájemci, nájemné*. Praha: PRÁCE, 1992, 171 s. ISBN 80-900873-6-1.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. Praha: BOVA POLYGON, 2007, 152 s. ISBN 978-80-7273-140-4.

POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2006. 270 s. ISBN 80-86929-03-5.

RONOVSKÁ, Kateřina, DOBEŠOVÁ, Lenka, MELZER, Filip a HRDLIČKA, Miloslav. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2012, 128 s. ISBN 978-80-247-4204-5.

SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. ČASOPIS EKONOM. Nájem bytů. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. 22. 6. 2006, č. 25.

ŠTĚPÁNKOVÁ, Alena. BRNO BUSINESS & STYLE. *Nájemní bydlení má u nás pohnutou historii*. 2013, 7-8, s. 17.

ZÁKONY, VYHLÁŠKY A NORMY

ČSN 73 4301 Obytné budovy

Předpis č. 30/1995 Sb., vyhláška Ministerstva financí, kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Předpis č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník (NOZ od 1. 1. 2014)

Předpis č. 107/2006 Sb., Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)

Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (účinnost od 1. 1. 2014)

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

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

INTERNETOVÉ ZDROJE

BUSINESSCENTER.CZ. *Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. 2014 [cit. 2015-01-24]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcan-sky-zakonik/cast4h2d2.aspx#cast4h2d2o3>

ČESKÉ BUDĚJOVICE - STATISTIKA. *BUDWeb.cz – České Budějovice* [online]. 2000 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://www.budweb.cz/cesky/budejovice/statistika.htm>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Město České Budějovice v číslech 2014* [online]. 2014 [cit. 2015-02-06]. Dostupné z: http://www.cbudejovice.czso.cz/x/redakce.nsf/i/mesto_cb_2014?OpenDocument&ExpandSection=5#_Section5

DOLEŽAL, Tomáš. *Ceny a odhady nemovitostí: Oceňování nájemného* [online]. 2013 [cit. 2015-02-16]. Dostupné z: <http://www.tomas-dolezal.cz/ocenovani-najemneho>

FINANCE MEDIA a.s. *Nájemní bydlení: Tržní nájemné* [online]. 1997 [cit. 2015-02-16]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/trzni-najemne/>

FOJTÍK, Oldřich. *Historické Budějovice. Historické Budějovice* [online]. 1999 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://www.historickebudejovice.cz/>

GEKON S.R.O. *Cenová mapa* [online]. 2010-2011 [cit. 2015-02-06]. Dostupné z: <http://cenovamapa.gekonsro.cz/?sekce=pronajem#c=%2849.809632,%2015.501831000000038%29&z=7&sB=1&t=bytyn2&st=>

HONNER, Jan. *Bydlení. Encyklopedie Českých Budějovic* [online]. 2014 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/bydleni>

INSTITUT REGIONÁLNÍCH INFORMACÍ. *Cenové analýzy* [online]. 2014 [cit. 2015-04-08]. Dostupné z: <http://www.iri.name/Article.asp?nArticleID=11&nLanguageID=1>

JERKMAN a.s. *Privatizace bytů: Vysvětlení pojmů* [online]. 2014 [cit. 2015-02-16]. Dostupné z: <http://www.jerkman.as/privatizace-bytu/vysvetleni-pojmu.aspx>

JURISTIC. Spolek Juristic, *Občanské právo* [online]. 2002 [cit. 2015-01-27]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93305/clanek/obcan7.html>

KADLECOVÁ, Milada. Mapa nájemného. In: *Metodika pro mapu nájemného a její aplikace v České republice* [online]. 2011 [cit. 2015-02-03]. Dostupné z: http://www.disparity.cz/data/usr_048_default/zk_kadlecova.pdf

KUČA, Karel a Karel PLETZER. Části města. *Encyklopedie Českých Budějovic*. [online]. 1998-2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/casti-mesta>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. 2011 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>

ZUZÁK, Vladimír. Na Západě žijou bohatí v nájmu. Tak proč u nás bydlet ve vlastním?. *Bydlení* [online]. 3. 6. 2014 [cit. 2015-04-02]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/bydleni/286505-na-zapade-zijou-bohati-v-najmu-tak-proc-u-nas-bydlet-ve-vlastnim>

SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

Tabulka č. 1 - Doporučené nejmenší plochy obytných místností v závislosti na velikosti bytu

Tabulka č. 2 - Faktory ovlivňující výši nájemného

Tabulka č. 3 – Části města České Budějovice

Tabulka č. 4 – Výše nájemného v Kč od roku 2006 za 1 m²/měsíc

Tabulka č. 5 – Míry inflace za jednotlivé roky od roku 1998

Tabulka č. 6 – Byt č. 1

Tabulka č. 7 – Byt č. 2

Tabulka č. 8 – Byty č. 3 a 4

Tabulka č. 9 – Byt č. 5

Tabulka č. 10 – Byt č. 6

Tabulka č. 11 – Byt č. 7

Tabulka č. 12 – Byt č. 8

Tabulka č. 13 – Byty 1+1, 1+0, 1+kk v roce 2008

Tabulka č. 14 – Byty s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk v roce 2008

Tabulka č. 15 – Byty s dispozicí 3+1, 3+kk v roce 2008

Tabulka č. 16 – Byty s dispozicí 1+1, 1+0, 1+kk v roce 2009

Tabulka č. 17 – Byty s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk

Tabulka č. 18 – Byty s dispozicí 3+1, 3+kk

Tabulka č. 19 – Byty s dispozicí 1+1, 1+0, 1+kk

Tabulka č. 40 – Byty s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk

Tabulka č. 21 – Byty s dispozicí 3+1, 3+kk

Tabulka č. 22 – Byty s dispozicí 1+1, 1+0, 1+kk

Tabulka č. 23 – Byty s dispozicí 2+1, 2+0, 2+kk

Tabulka č. 24 – Byty s dispozicí 3+1, 3+kk

Tabulka č. 25 – Byty s dispozicí 1+1, 1+0, 1+kk

Tabulka č. 26 – Byty s dispozicí 2+1, 2+kk

Tabulka č. 27 – Byty s dispozicí 3+1, 3+kk

Tabulka č. 28 – Byty s dispozicí

Tabulka č. 29 – Byty s dispozicí 2+1, 2+kk

Tabulka č. 30 – Byty s dispozicí 3+1, 3+kk

Tabulka č. 51 – Byty s dispozicí 4+1, 4+kk, 5+kk

Tabulka č. 32 – Byty s dispozicí 1+1, 1+0, 1+kk

Tabulka č. 33 – Byty s dispozicí 2+1, 2+kk

Tabulka č. 34 – Byty s dispozicí 3+1

Tabulka č. 35 – Byty s dispozicí 1+1, 1+kk

Tabulka č. 36 – Výše nájemného v Kč za 1 m² plochy bytu

Graf č. 1 – Vývoj počtu dokončených bytů podle druhu stavby v letech 2000 – 2012

Graf č. 2 – Vývoj ceny nájmu u bytu č. 2

Graf č. 3 – Vývoj ceny nájmu u bytu č. 5

Graf č. 4 – Vývoj ceny nájmu u bytu č. 6

Graf č. 5 – Vývoj ceny nájmu u bytu č. 7

Graf č. 6 – Nájemné v roce 2008

Graf č. 7 – Nájemné v roce 2009

Graf č. 8 – Nájemné v roce 2010

Graf č. 9 – Nájemné v roce 2011

Graf č. 10 – Nájemné v roce 2012

Graf č. 11 – Nájemné v roce 2013

Graf č. 12 – Nájemné v roce 2014

Graf č. 13 – Nájemné v roce 2015

Graf č. 14 – Celkový přehled výše nájmu

Obrázek č. 1 – Administrativní členění Českých Budějovic

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Dotazník

PŘÍLOHA Č. 1

DOTAZNÍK – VÝVOJ CEN NÁJEMNÉHO V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Dobrý den, jmenuji se Lukáš Petrášek a studuji na Jihočeské Univerzitě v Českých Budějovicích. Jedná se o jednoduchý formulář pro moji diplomovou práci, ve které sleduji, jak se v Českých Budějovicích za posledních 10 let pohybují ceny nájemného. Prosím ty z vás, kteří jste v nájmu alespoň 10 let, zda byste tento dotazník vyplnili. Děkuji

Výše nájemného [Kč] Rok 2005:

Rok 2006:

Rok 2007:

Rok 2008:

Rok 2009:

Rok 2010:

Rok 2011:

Rok 2012:

Rok 2013:

Rok 2014:

Rok 2015:

Lokalita, název ulice:

Dispozice bytu (např. 1+1, 2+kk,...):

Podlahová plocha bytu [m²]:

Technologie výstavby: Zděná

Panelová

Nadzemní podlaží: 1. NP

2. NP

3. NP

4. NP

5. NP

6. NP

7. NP

8. NP

9. NP

10. NP

Jiné:

Vytápění bytu: Ústřední

Etážové