JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Ekonomická fakulta
Katedra práva

Studijní program : B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Obchodní podnikání

Vývoj deregulace cen nájmů bytů v podmínkách ČR

Vedoucí bakalářské práce:
JUDr. Rudolf Hrubý

Autor:
Denisa Heroutová

2009

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Ekonomická fakulta
Katedra práva
Akademický rok: **2006/2007**

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Denisa VARDŽIKOVÁ**

Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**

Studijní obor: **Obchodní podnikání**

Název tématu: **Vývoj deregulace cen nájmů bytů v podmínkách ČR**

Zásady pro vypracování:

Cíl práce:

Cílem práce je popsat charakter bytové politiky v ČR - význam a vývoj bydlení, zmapovat právní úpravu bydlení v ČR s důrazem na pronájem bytů a zachytit průběh deregulace cen nájmů bytů.

Osnova:

1. Úvod
2. Charakteristika bytové situace v ČR
3. Bydlení - základní lidská potřeba, právo na bydlení
4. Trh s byty - účastníci trhu s byty, ceny bydlení
5. Deregulace nájemného - jednostranné zvyšování nájmu
6. Štrasburk- konfrontaces zájmových skupin postupné deregulace nájmů v kontextu mezinárodního práva
7. Závěr
8. Přehled použité literatury
9. Přílohy

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**

Rozsah pracovní zprávy: **50-60 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

Švestka, Jehlička, Škárová, Spáčil: Občanský zákoník - komentář. C. H. Beck, Praha, 2007.
Fiala, Novotný, Oehm, Horák: Zákon o vlastnictví bytů - komentář. 3. vydání, C. H. Beck, Praha, 2006.
H. Dejlová: Zánik nájmu bytu. 2. vydání, C. H. Beck, Praha, 2006.
Bradáč, A. - Fiala, J.: Rádce majitele nemovitostí. Praha, 1998.
Buštíková, L.: Trh bydlení, jeho regionální diferenciace a sociální souvislosti. Praha,1999.
Kocourek, J.: Byty a nebytové prostory, soubor právních předpisů. Praha, 1998.
Autorský tým: Zásady bytové politiky. Praha, 1993.
Nováková, H.: Abeceda bydlení, díl I. Praha, 1998.
Nováková, H.: Abeceda bydlení, díl II. Praha, 1998.
Odborná literatura a periodika související s tématem.

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Rudolf Hrubý**
Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: **12. února 2007**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2008**

prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.
děkanka

L.S.

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (6)
370 05 České Budějovice
IČ 600 76 658, DIČ CZ60076658

JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 20. března 2007

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Vývoj deregulace cen nájmů bytů v podmínkách ČR“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu literatury.

V Českých Budějovicích, 6. srpna 2009

Děkuji panu JUDr. Rudolfu Hrubému za odborné vedení a cenné rady při zpracovávání bakalářské práce.

1. Obsah

1. Obsah 1
2. Úvod 2
3. Bydlení a bytová politika 3
3.1. Právo na bydlení 3
3.2. Nájemní sektor....5
3.3. Sociální bydlení 6
3.4. Trh s byty 11
3.5. Skladba bytového fondu z hlediska základních forem bydlení: 12
4. Vývoj regulace a deregulace nájmu....15
4.1. Vývoj regulace a deregulace nájemného po roce 1918....15
4.2. Konec regulace v čtyřicátých letech 17
4.3. Bytová politika po roce 1989 18
5. Vznik a ukončení nájmu 23
5.1. Nájemní smlouva 23
5.2. Výpověď bez přivolení soudu 24
5.3. Výpověď s přivolením soudu 25
5.4. Bytová náhrada 26
6. Zájmová sdružení v oblasti deregulace....27
6.1. Sdružení nájemníků 27
6.2. Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR 28
7. Mapování současného bydlení v Českých Budějovicích....31
7.1. Základní charakteristika SPRÁVY DOMŮ s.r.o....31
7.2. Deregulace v městských bytech Českých Budějovic....34
7.3. Řešení problematiky neplatičů v městských bytech Českých Budějovic 37
8. Závěr 38
9. Summary 40
10. Přehled použité literatury 42
11. Seznam tabulek a grafů 43
12. Seznam příloh....44

2. Úvod

Bydlení zaujímá na stupnici hodnot obyvatel prvořadé místo. Je to potřeba, která je nutná pro všechny obyvatele. Jako jedno z lidských práv je v Evropské sociální chartě formulováno i „právo na bydlení“. Každý stát je zodpovědný za bydlení, jednotlivé země volí k zajištění práva na bydlení různé přístupy. Rozlišovací přístup se zaměřuje především na pomoc vybraným skupinám obyvatelstva ve formě podpor. V některých zemích je uplatňována podpora bytového sektoru v podobě bytových programů. Právo na bydlení tedy představuje i politickou zodpovědnost veřejných orgánů vůči jednotlivcům, nemůže však být považováno za právně vymahatelný nárok občana vůči společnosti.

Po roce 1989 byla nová vláda postavena před velice těžký úkol – začít s celkovou rekonstrukcí hospodářství poznamenaného důsledky čtyřicetiletého řízeného systému hospodaření. V tomto období představuje bydlení mimořádně těžkou a problémovou oblast. Společnost se musí vyrovnávat s dopady státní bytové politiky v době, kdy stát rozhodoval o přidělení bytů, likvidoval soukromé vlastnictví a tedy i soukromé vlastnictví bytového fondu. Zanedbával údržbu domů, při stejné výši nájemného od roku 1964. Po roce 1989 se úloha státu změnila. Stát přestal investovat do bytové výstavby a vzdal se velké části bytového fondu. Jeho činnost se nyní zaměřuje na vytváření právních norem. Cílem je vytvořit takové podmínky, aby si občané vlastním přičiněním mohli obstarat přiměřené bydlení.

To je jeden z nejsložitějších problémů sociální politiky, který nelze řešit snadno a rychle. Základní opatření směřující k postupnému zavádění tržních vztahů se začala tvořit již po roce 1990. Značná část bytového fondu byla převedena do vlastnictví obcí a především restitucemi se vytvořil soukromý nájemní sektor.

Všechna opatření k nápravě však jsou velice pomalá, a tím se zvyšuje zchátralost a zanedbanost bytového fondu.

3. Bydlení a bytová politika

3.1. Právo na bydlení

Bydlení patří k základním lidským potřebám, je tedy nutné pro život každého člověka. Bydlení je soubor činností, které souvisí s užíváním obydlí. Obydlí je chápáno jako prostor chráněný před nežádoucími kontakty s lidmi, negativními důsledky civilizace, nepříznivými vlivy přírody. Jeho základním znakem je jeho oddělenost, nedotknutelnost a nezávislost. Ve svém obydlí člověk uspokojuje své potřeby, jak potřeby základní fyziologické, spotřební tak i potřeby sociálních kontaktů, kultury, výchovy, vzdělání apod. Bydlení má ve společnosti s tržní ekonomikou ekonomický zřetel, který je z hlediska fungování bytového hospodářství prvořadý. Bydlení je kategorií ekonomicko-sociální a jako takové je nutno k ní přistupovat.

Výborem Evropské hospodářské komise OSN pro lidská sídla v roce 1992, je právo na bydlení charakterizováno jako nenárokové a nevymahatelné, vyjadřuje závazek vlád pečovat o tuto oblast a o uspokojivou úroveň bydlení občanů. Bydlení obecně je zahrnuto v některých zemích přímo v ústavě. Právo na bydlení je uváděno v řadě mezinárodních dokumentů. Nejstarším takovým dokumentem je Všeobecná deklarace lidských práv, která byla přijata valným shromážděním OSN v roce 1948. Právo na přiměřené bydlení je trvale předmětem mezinárodních pracovních jednání. Celkem 241 paragrafů agendy se zabývá dvěma hlavními okruhy otázek – problematikou přiměřeného bydlení pro všechny a problematikou trvale udržitelného rozvoje lidských sídel v rámci územního plánování zástavby.

Evropskou sociální chartu Rady Evropy z roku 1961 přijaly některé státy Evropy v roce 1996. V této chartě je v článku 31 uvedeno, že „ každý má právo na bydlení“. V další části se státy zavazují, že budou podporovat dostupnost bydlení a přijmou taková opatření, která zajistí cenovou dostupnost bydlení pro ty, kteří nemají odpovídající

prostředky. V České republice nabylo znění sociální charty účinnosti dne 1. července 1999.

Změna pojetí bytové politiky s byty na trhu v průběhu 80. a 90. let je formulována výrokem „od bytových potřeb k právu na bydlení“. Právo na bydlení není vykládáno jako právo „ občana na to, aby mu stát přidělil byt“, ale jako právo, které by umožnilo všem občanům (na základě osobní aktivity) obstarat si bydlení splňující podmínky důstojného ubytování.

Jako součást ústavního pořádku České republiky byl schválen zákon č. 162/1998 Sb. o vyhlášení Listiny základních lidských práv a svobod. Obecná ustanovení v listině základních lidských práv a svobod např. hovoří o nedotknutelnosti lidských práv a osobní svobody, o nedotknutelnosti obydlí, o právu vlastnit majetek a o zachování lidské důstojnosti. Role státu zahrnuje i přímou pomoc těm, kteří sami nejsou schopni si odpovídající bydlení zajistit, bývají to specifické skupiny obyvatel, jako např. starší a zdravotně postižení lidé.

Bytová politika státu je tedy souborem opatření, která vedou k naplnění cílů, které bude stát prosazovat v oblasti bydlení v daném období. Tato politika využívá opatření podporující volný trh v oblasti bydlení i zásahy upravující tento trh. Volba jednotlivých nástrojů je v každé zemi jiná tj. v závislosti na uplatňované koncepci bytové politiky. Současně je třeba si uvědomit, že výsledky se projeví až za několik let.

3.2. Nájemní sektor

Nájem je právní vztah, kdy pronajímatel přenechává určitou věc za úplatu nájemci, aby ji dočasně užíval. Základním znakem občanskoprávního vztahu nájmu je rovnost účastníků, smluvní volnost. Občanskoprávní vztahy nevznikají přímo ze zákona, ale především na základě právních úkonů definovaných jako projev vůle, které právní předpis s těmito projevy spojuje.

Nejčastější formou právního úkonu, který vede ke vzniku nájmu je smlouva. [1]

Obecná úprava nájemní smlouvy je obsažena v hlavě sedmé občanského zákoníku (§663 až §684). Úprava nájmu bytových a nebytových prostor by měla podobně jako úprava obecných nájemních vztahů patřit do občanského zákoníku. Občanský zákoník v platném znění však pouze v §720 stanoví, že nájem a podnájem bytových a nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu bytových a nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů.

Řada opatření bytové politiky souvisí s nájemním bytovým fondem, jeho správou a efektivním využíváním. Důležitou součástí je právní rámec upravující otázky nájemní smlouvy, doby pronájmu, ochrany nájemníků, výše nájemného apod.

Mnohá opatření bytové politiky směřují k občanům, kteří si nemohou sami zajistit bydlení. Měřítkem vyhodnocení sociální potřebnosti je obvykle poměr výdajů za bydlení k celkovým příjmům domácnosti. Každá země přistupuje ke stanovení konkrétní výše tohoto podílu jinak.

[1)] Příklady nájemních smluv viz přílohy 3 a 4

3.3. Sociální bydlení

Sociální bydlení bezesporu patří k nejčastějším pojmům, které jsou v oblasti bytové politiky používány, málokdo se však hlouběji zamýšlí nad jeho obsahem, který je v jednotlivých evropských zemích velmi rozdílný.

Chápání sociálního bydlení se v evropských zemích pohybuje v těchto mezích:

- úzce, jako spíše okrajové nájemní bydlení pro domácnosti s jasně vymezenými příjmy tzv. duální nájemní sektor, je rozdělen na dvě části - komerční a sociální, které si vzájemně nekonkurují,
- široce, jako bydlení, které je podporováno z veřejných prostředků (sem nepochybně patří i družstevní bydlení tzv. unitární sektor, kdy je hranice mezi komerčním a sociálním bydlením nezřetelná), oba typy si tedy vzájemně konkurují.

I přes různorodost, která v oblasti sociálního bydlení panuje, je možné vyjmenovat některé jeho základní charakteristiky:

- výstavba je často podporována z veřejných prostředků
- poskytovatelem je veřejný sektor (obec) nebo nezisková organizace
- nájemné je nižší než tržní
- byty jsou určeny pro domácnosti s nižšími příjmy a jsou alespoň z části těmito domácnostmi užívány

Vývoj sociálního bydlení

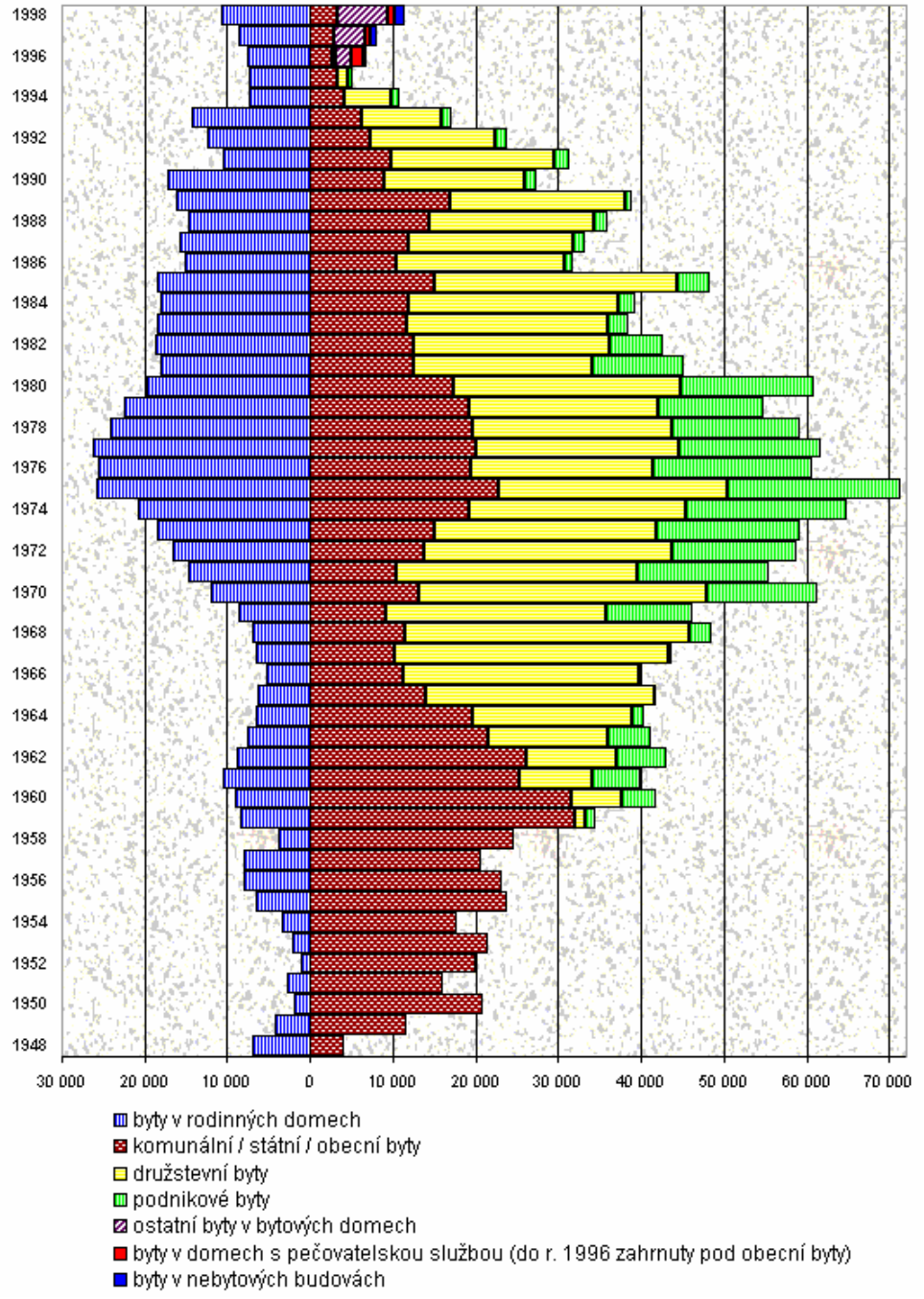
Nejasnosti s vymezením by nemusely být tak velké, kdyby tady nebyl problém omezené časové platnosti uvedených charakteristik. Reálný obsah pojmu sociální bydlení tedy má nejen geografickou, ale i časovou dimenzi. Proto je potřeba si uvést základní fáze evropského vývoje dříve než se začneme zabývat současností a budoucností sociálního bydlení.

Sociální bydlení je potřeba vidět v širším kontextu, kterým je především bytová politika státu, tedy míra a způsob, kterým stát usměrňuje trh s byty.

Zpravidla se uvádí, že vývoj v evropských zemích do současnosti měl tři základní fáze:
Počátek 20. století je obdobím industrializace a urbanizace, bydlení je zajišťováno na tržních principech a je vnímáno jako zboží, zásah státu je minimální, při územním plánování výstavby hraje hlavní roli soukromý nájemní sektor.
Období po 2. světové válce - především 50. a 60. léta, znamenají silnou intervenci státu do trhu s byty. Vnímání bydlení jakožto zboží je výrazně oslabeno, hlavní roli hraje státem podporovaný nájemní sektor nyní označovaný jako sociální bydlení. Zkušenosti zemí EU ukazují, že v poválečných letech byla bytová výstavba nejen nutností, ale i významným faktorem ekonomického růstu i snižování nezaměstnanosti.
V období přibližně od 70. let do současnosti, dochází ke snižování zásahů státu a k návratu k tržním mechanismům. Je zdůrazňován charakter bydlení jako zboží, hlavní roli hraje vlastnické bydlení. V socialistických zemích samozřejmě byly tržní mechanismy oslabeny, projevily se tak především výstavbou podnikových bytů za účelem přilákání zaměstnanců a rozvojem soukromé a družstevní výstavby. Trh založený na pronájmech bytů oficiálně neexistoval a odehrával se v šedé zóně protekčního získávání bytových dekretů a vyplácení „odstupného“ při směnách bytů. Po roce 1989 dochází k rychlému posunu k standardním tržním mechanismům, které jsou ale deformovány právě dědictvím z předchozích let.

Výše uvedená poválečná období lze ilustrovat následujícím grafem.

Graf 1: Struktura dokončených bytů v ČR v letech 1948-1998 (Pramen:ČSÚ 1999)



Úkolem státu je pouze vytvářet takovou situaci, kdy si budou domácnosti schopné zajistit bydlení. V devadesátých letech je sociální bydlení podporováno státem, ale je určeno vymezeným vrstvám obyvatelstva. Hlavními požadavky tohoto období je zacílení a efektivnost, v širším kontextu pak i deregulace a popř. privatizace.

V současnosti ve většině evropských zemí pokračuje v 70. letech započatý trend, kdy vlády mnoha zemí kladou důraz na tržní přístup k bydlení, zdůrazňují účinnost a účelnost veřejných výdajů do bydlení a usilují o snížení jejich objemu. Současně je podporována filtrace, tj. proces, kdy je soukromá výstavba nového bydlení s vysokým standardem zaměřena na dobře situované domácnosti, které opouští své starší a méně kvalitní byty a přenechávají je domácnostem s nižšími příjmy.

Rozsah sociálního nájemního sektoru se v důsledku těchto procesů v mnoha zemích snižuje. Dochází k prohlubování jeho sociálních charakteristik.

Je zřejmé, že dochází ke střetu dvou, do značné míry protikladných, zájmů. Na jedné straně jsou zcela legitimní ekonomické zájmy spojené s omezováním tzv. sociálního státu, které zdůrazňuje roli trhu, účelnost a účinnost vynaložených veřejných prostředků. Na straně druhé stojí také zcela legitimní sociální zájmy, které jsou mj. vtělené v základních dokumentech EU, zdůrazňující především důležitost sociální soudružnosti jako podmínky stability a dalšího rozvoje evropských zemí. Dosavadní vývoj ukazuje, že nalezení a hlavně udržení rovnováhy mezi těmito principy je velmi obtížné.

Odborníci předpokládají, že sociální nájemní sektor projde v tomto období v mnoha zemích významnými změnami, které budou reagovat mj. i na to, že v evropských zemích sice roste celková úroveň bydlení, ale pro rostoucí část populace se dosažený standard stává nedostupným.

Problémy, které se již dnes v bydlení objevují, by mohl nejlépe řešit poměrně široký sociální sektor, který by byl schopen nabídnout bydlení, jak středně příjmovým, tak sociálně velmi slabým domácnostem. Tento sektor by měl být současně schopen plnit zmíněné sociální cíle, tj. posilovat sociální začleňování a tím i stabilitu společnosti. Současně je konstatováno, že sociální bydlení nemůže být jediným nástrojem řešícím dostupnost bydlení.

Ve světle tohoto vývoje sociálního bydlení v západoevropských zemích je užitečné posoudit i možnost rozvoje sociálního bydlení v ČR. Je třeba si klást přinejmenším tyto otázky:

- Jak chceme řešit bydlení sociálně slabších domácností, které si nemohou zajistit bydlení na volném trhu s byty? Prostřednictvím sociálního bydlení, nebo i prostřednictvím využití standardních sociálních dávek?
- Jaké problémy chceme řešit prostřednictvím sociálního bydlení? Je to nedostatek bydlení nebo spíše problém jeho finanční dostupnosti?
- Chceme spíše užší nebo spíše širší pojetí sociálního bydlení?
- Jaký typ sociálního bydlení si můžeme dovolit rozvíjet z ekonomického hlediska?

3.4. Trh s byty

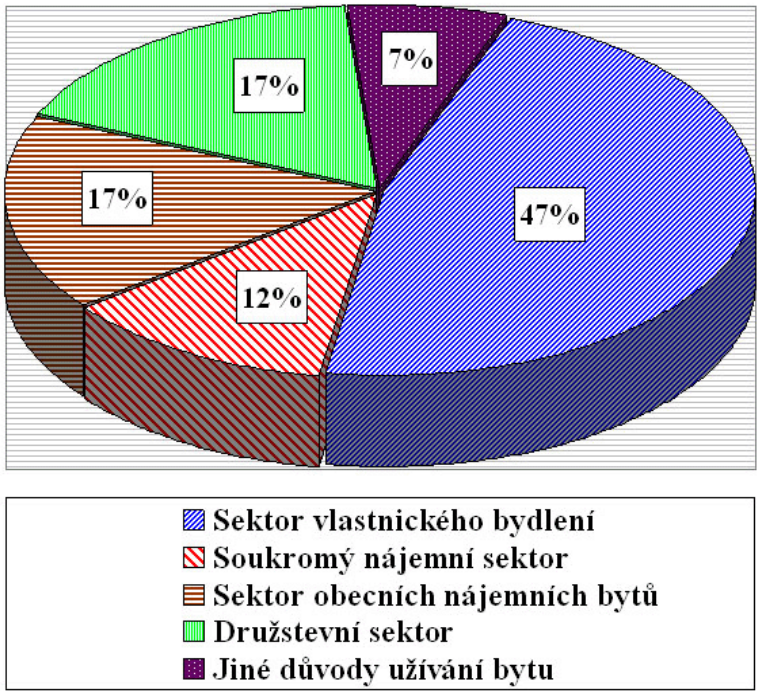
Základní součástí bytové politiky je trh s byty. Jeho správným fungováním je zajištěna účinnost v oblasti bydlení. Zásahy státu vycházejí z cílů bytové politiky. Mohou být povahy právní (regulace nájemného) i administrativní (stavební povolení), může se jednat i o ekonomické nástroje přímé (státem financovaná či dotovaná výstavba) a nepřímé (daňové zvýhodnění).

Na bytovém trhu se poptávka po bydlení střetává s nabídkou a pomáhá tak stanovit cenu. Nájemné se odvozuje jako cena služby od ceny domu či bytu. Charakter tohoto odvození je výsledkem spolupůsobení celé řady faktorů demografických, hospodářsko-politických a ekonomických. Trh s byty není jednotným celkem. Hlavně ve větších městech se přistupuje k jeho místnímu členění. V neposlední řadě nesmíme pominout místní správu, která navazuje na centrální státní moc, a místní samosprávu, která pochází z voleb. Činnost obou těchto složek je ve většině zemí podobná. Současná situace ukazuje nutnou rostoucí míru zapojení místních orgánů do záležitosti bydlení. Předpokladem úspěšné činnosti místních orgánů v oblasti bydlení jsou dostatečné finanční prostředky, odpovídající legislativa a nástroje, stejně tak kvalifikovaný personál.

Přesto je třeba některé nástroje bytové politiky ponechat na centrální úrovni. Poměrně vysoké je stáří bytového fondu - v roce 1991 činilo 42,4 roky, u rodinných domů bylo průměrné stáří dokonce 60,3 roku. Velkým problémem je vysoká energetická náročnost těchto objektů. Dalším problémem je zanedbanost bytového fondu, způsobená dlouhodobě podhodnocenou údržbou, jejímž důsledkem je snižování finanční i užitné hodnoty bytových objektů. Specifické problémy jsou spojené s panelovými domy, které jsou dány omezeními konstrukce, nevhodnými projekty, nedostatečnou údržbou a jsou zvýrazněny tím, že tyto objekty tvoří téměř třetinu bytového fondu.

3.5. Skladba bytového fondu z hlediska základních forem bydlení:

Bytový fond byl v roce 1991 složen ze státního sektoru včetně podnikových bytů (cca 40%), družstevního sektoru (cca 20%) a bydlení v osobním vlastnictví (cca 40%). Po roce 1989 docházelo ve skladbě bytového fondu z hlediska základních forem bydlení k zásadním změnám. Skladba bytového fondu podle zatím posledních komplexních údajů ze SLDB (Sčítání lidu, domů a bytů) z roku 2001 je následující:



Graf 2: Sektory bydlení v České republice (Pramen: SLDB, 2001)

Soukromý nájemní sektor, který vznikl zejména na základě restitucí nemovitostí, tvoří zhruba 12% z celkového počtu trvale obydlených bytů (s naprostou převahou bytů s regulovaným nájemným).

Obecní nájemní sektor představuje 17% z trvale obydleného bytového fondu. I tento sektor se postupně zmenšuje. Je to tím, že obce část svého bytového fondu privatizují. Prodejem celých domů právnických osobám (nejčastěji družstvům), tvořeným

stávajícími nájemníky, nebo prodejem jednotlivých bytů do vlastnictví opět většinou stávajícím nájemníkům.

Družstevní sektor je tvořen především byty ve vlastnictví bývalých SBD (Stavební bytové družstvo), představuje 17% trvale obydleného bytového fondu. Kromě zmíněných SBD jsou součástí tohoto sektoru také byty vlastněné bývalými LBD (Lidové bytové družstvo) a byty ve vlastnictví právnických osob, většinou družstev, která byla založena nájemníky bytů za účelem privatizace domu. Rozsah družstevního sektoru se mírně snižuje, neboť byty ve vlastnictví SBD procházejí procesem privatizace, který byl vyvolán v první polovině 90. let. Situace z hlediska uživatelů je v tomto sektoru poměrně uspokojivá. Družstevní bytová výstavba téměř neprobíhá, neboť podpora státu není vnímána jako dostatečně podnětná.

Vlastnický sektor je tvořen zejména rodinnými domy, jednotlivými byty v osobním vlastnictví v bytových domech, které vznikaly buď v důsledku privatizace obecních či družstevních bytů, nebo pochází z nové výstavby. V tomto sektoru bylo 47% trvale obydlených bytů. Vlastnický sektor je dlouhodobě prosperující částí trhu s byty.

Předpokládaný vývoj v letech 2001 – 2009

Při hledání podkladů pro bakalářskou práci jsem nenašla žádné aktuální statistiky pro oblast bytového fondu. Poslední komplexně a systematicky získávané údaje byly zaznamenány při SLDB (Sčítání lidu, domů a bytů) z roku 2001. Do následujícího SLDB, které proběhne v roce 2011, se lze jen domnívat, jak se bytová struktura mění, ale přesto ze sledování bytové problematiky lze usuzovat následující:

- Sektor vlastnického bydlení

Tento sektor se pravděpodobně rozrostl. Hlavní přírůstky lze očekávat z privatizace obecních bytů a ukončení činnosti starších družstev splacením anuity jednotlivými podílníky. Rovněž téměř veškerá nová výstavba skončí v tomto sektoru, ať už je budoucí vlastník zároveň stavebník, nebo stavbu provádí developeři.

- Soukromý nájemní sektor

Podíl bytu pronajímaných jejich vlastníky se nejspíš nijak dramaticky měnit nebude. Přírůstky lze očekávat opět z družstev (z podílníků se stanou vlastníci a z podnájemníků se stanou nájemníci). Úbytky lze naopak očekávat díky trendu preferování hypotečního úvěru oproti placení nájmu majiteli. Zejména v souvislosti s deregulací se náklady na nájem přiblíží nákladům na vlastní bydlení.

- Sektor obecních nájemních bytů

Tento sektor se bude zmenšovat, protože obce vnímají nájemní byty jako břemeno. Vzhledem k tomu, že velká část obecních bytů je v regulované sféře, obec ze svých zdrojů dotuje opravy nemovitostí a přitom tím nijak neřeší potřebu pomoci sociálně slabším. Obecní bytová výstavba probíhá jen ve velmi omezeném rozsahu, především ve větších městech a za účelem opravdu sociálního bydlení (startovací byty, bezbariérové byty, holobyty, azylové domy, a domovy pro seniory).

- Družstevní sektor

V tomto sektoru lze očekávat lehký postupný úbytek směrem k vlastnickému bydlení a k soukromému nájemnímu bydlení. Přírůstky ve formě nově zakládaných družstev budou minimální.

4. Vývoj regulace a deregulace nájmu

Zkušenosti s regulací a deregulací má náš stát poměrně bohaté. Již před jeho vznikem se bytový fond, dle vládního nařízení č. 34/1917 ř. z. s účinností od 27. 1. 1917, rozdělil na domy tzv. staré, které začaly podléhat regulaci, a domy "nové", s nechráněnými byty. Toto nařízení upravovalo povolenou míru zvyšování nájemného vzájemnou dohodou a chránilo nájemce před jednostranným zvyšováním nájemného a před výpovědí nájemní smlouvy. Na druhou stranu chránilo majitele domu před zvyšováním úrokových sazeb hypotečních úvěrů poskytnutých na výstavbu činžovních domů ze strany bank. Bytového hospodářství se týkalo nařízení ministerstva sociální péče č. 368/1918 ř. z., které zavedlo povinné hlášení nevyužitých bytových jednotek.

4.1. Vývoj regulace a deregulace nájemného po roce 1918

28. 10. 1918 došlo na základě recepční normy k vydání zákona č. 11/1918 Sb. z. a n. k (sbírky zákonů a nařízení státu) převzetí Rakouského občanského zákoníku ve znění jeho novel. Od té doby docházelo k pozvolnému jevu, dnes nazývanému deregulace nájemného. Celý proces deregulace nájemného trval tehdy necelých 22 let.

Prvním krokem bylo nařízení ministra sociální péče a spravedlnosti č. 83/1918 Sb. z. a n. o ochraně nájemce.

Nebylo připuštěno neoprávněné jednostranné zvyšování nájemného. Nájemné tedy mohlo být zvýšeno jen v odůvodněných případech, např. při zvýšení úrokové míry hypotéky na domě. Byl postaven mimo zákon "prodej dekretu" ze zjevně spekulativních důvodů.

Nájemní smlouvu bylo možno vypovědět jen ze stanovených důvodů, kterými bylo:

- prodlení s placením činže
- zdráhá-li se nájemník svolit s přípustným zvýšením činže
- pokud neustále nebo hrubě porušuje platný domovní řád
- dle § 1118 o.z., tj. užívání věci ke značné škodě pronajímatele

- potřebuje-li vlastník nájemního předmětu tento předmět sám pro sebe a utrpěl-li by značnější újmu než nájemník
- potřebuje-li pronajímatel předmět nájmu, který byl až dosud určen k obývání dělníky, nebo jinými zřízenci jeho vlastního závodu, nutně pro tento účel

K výpovědi nájemní smlouvy musel přivolit soud. Všechny nájemní smlouvy, se sjednanou dobou platností převyšující půl roku, byly zařazeny do regulace a od té chvíle na ně bylo přihlíženo jako na smlouvy na dobu neurčitou. O oprávněném zvyšování nájmů rozhodoval příslušný nájemní úřad, kde nebyl, tam rozhodoval příslušný okresní soud.

Bankám bylo zakázáno zvyšovat jednostranně úrokovou míru hypoték váznoucích na domech s regulovanými byty. Do 31. 12. 1919 byli majitelé domů s regulovanými byty soudně chráněni před eventuálními následky neplnění hypotéky.

V roce 1920 byly důvody možné výpovědi z bytu ze strany majitele rozšířeny zákonem č. 275/1920 Sb. z. a n. o možnosti využití bytu k jinému účelu, prokázáním úředního povolení k "užitečnější stavbě". To vše za podmínky opatřit nájemníkovi náhradní byt, který uzná soud za přiměřený. Dále bylo stanoveno, že majitel může žádat o zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi, jen zneužívá-li nájemník bytu ke značné škodě majitele nebo musí-li se z nařízení stavebního úřadu znovu stavět.

Zákon určoval, že v zásadě platí předválečné nájemné! Majiteli byla ponechána možnost zvýšit nájemné o max. 20 % nad předválečný stav. Pokud chtěl nájemné zvýšit více, musel přivolit příslušný nájemní úřad, který tak mohl učinit pouze v "odůvodněných" případech.

Zákon č. 130/1922 Sb.z. a n. přijatý v roce 1922 zavedl, že o přípustnosti zvýšení nájemného rozhoduje soud. Ten mohl dle vlastního zjištění upravit přiměřeně výši nájemného.

Dalším prvkem vneseným do deregulace nájemného se stalo rozlišení podle počtu místností. Zákon č. 85/1924 Sb.z. a n. z roku 1924 vyloučil z ochrany čtyř a více pokojové byty a byty v obcích do 2000 obyvatel pronajímané novému nájemci po 1. 5. 1924. Tento trend dále pokračoval.

Hned v následujícím roce zákon č. 48/1925 Sb.z. a n. rozšířil okruh bytů vyňatých z regulace. Konkrétně šlo o byty v domech ve vlastnictví nebo správě státu či územní samosprávy a o byty v domech sociálně-pojišťovacích ústavů.

Následující právní úprava zákona č. 44/1928 Sb. z. a n. s prováděcím nařízením č. 103/1930 Sb. z. a n. dále zmenšovala okruh podléhající regulaci a zaváděla především i druhý nosný prvek prvorepublikové deregulace nájmů - rozlišení dle příjmů nájemníka.

S účinností k 1. 1. 1933 Zákon č. 210/1931 Sb. z. a n. byly z ochrany vyňaty dosud regulované pětipokojové a větší byty, pokud se jich nepoužívalo k výkonu povolání, a všichni nájemníci s ročním příjmem 75 000 Kč a více.

S účinností 1. 10. 1933 vyly vyňaty veškeré zbylé pětipokojové a větší byty a veškeré byty čtyřpokojové. Od 1. 1. 1934 se regulace přestala vztahovat na nájemníky s ročním příjmem 50 000 Kč a více.

Následující zákon č. 32/1934 Sb. z. a n. stanovoval, že s účinností od 31. 12. 1934 se ochrana přestala vztahovat na třípokojové byty, kterých se neužívalo k výkonu povolání, a na nájemníky s ročním příjmem alespoň 36 000 Kč, popř. 24 000 Kč.

Zbytek třípokojových bytů pak pozbyl ochrany 31. 3. 1935. Dalším zákonem č. 66/1936 Sb. z. a n. byly k 30. 6. 1937 z ochrany vyňaty byty dvoupokojové.

Od 1. 7. 1938 se ochrana vztahovala již jen na byty jednopokojové a menší, kde nájemník neměl roční příjem nad 30 000 Kč. Pokud měl zákonnou povinnost pečovat o výživu jiné osoby, byla hranice příjmu stanovena na 18 000 Kč.

4.2. Konec regulace v čtyřicátých letech

K 30. 6. 1940 byla hranice příjmů snížena na 24 000 Kč resp. 15 000 Kč a zároveň bylo zrušeno rozdělení na tzv. staré a nové domy. S uplynutím tohoto data měla dle původního plánu skončit veškerá regulace v oblasti nájemního bydlení. Je možné jej zároveň považovat za ukončení celého deregulačního procesu.

Od té chvíle již v podstatě žádný další krok k liberalizaci nájemních vztahů neproběhl.

Jedno vládní nařízení č. 248/1941 Sb.z. a n. ještě velmi mírně omezilo ochranu nájemníků proti výpovědi z nájmu. Následující vládní nařízení č. 377/1942 Sb.z. a n. a

prováděcí nařízení č. 136/1942 Sb.z. a n. již rozšířilo omezenou ochranu nájemníků před výpovědí z nájmu na veškeré nájemní a podnájemní smlouvy, včetně částí bytů a jiných místností, vyjma domů se stavebním povolením po 1. 7. 1941 a několika dalšími výjimkami (např. potřeba státu na umístění veřejného úřadu, nájemní smlouvy při výkonu živnostenského oprávnění určenému k ubytování cestujících. Případy, kdy nájemci ve státním domě nejsou veřejnými zaměstnanci v činné službě).

Do konce války byl pak udržován stav z roku 1942. Po roce 1945 došlo v nájemních vztazích ke krokům, jejichž neblahé důsledky pociťujeme dodnes. Bezprostředně po skončení druhé světové války bylo nutné v prvé řadě zabezpečit obnovu a rozvoj národního hospodářství.

Zvláštní pozornost bylo třeba také věnovat válkou deformovanému průmyslu a rozvrácené dopravě. Na úseku bydlení bylo třeba především odstranit havarijní následky válkou poškozeného a všeobecně zchátralého bytového fondu. Bytový fond vyžadoval naléhavé opravy, protože jeho údržba byla v době okupace značně zanedbána. Uvedené důvody ospravedlňují skutečnost, že bytová výstavba se v prvních letech po válce rozvíjela velmi pomalu.

Úprava státem regulovaného bytového hospodářství byla dána občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. a zákonem o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb. Od dubna 1964 se nájem bytu proměnil v institut osobního užívání bytu. Občanský zákoník a zákon o hospodaření s byty zavedly zrušení práva užívat byt. Pravomoc zrušit právo užívat byt byla rozdělena mezi národní výbor a soud. Národní výbor mohl zrušit právo užívat byt pro nadměrnost, z důvodu obecného zájmu a ve prospěch vlastníka rodinného domku. Soud mohl zrušit právo užívat byt trvale určený pro ubytování pracovníka organizace, jestliže dosavadní uživatel pro ni přestal pracovat a organizace naléhavě potřebovala byt pro jiného svého pracovníka.

4.3. Bytová politika po roce 1989

Až do roku 1989 byla bytová politika realizována v prostředí centralisticky řízeného státu, její úloha byla zúžena na novou výstavbu, ve kterém byl investorem stát.

Podporována byla i individuální výstavba rodinných domků a začala podpora družstevní bytové výstavby. Tento přístup státu dal vzniknout deformovanému pohledu na bydlení, nevytvářel v obyvatelstvu motivaci k zajištění vlastního bydlení. Období od roku 1990 do současnosti mělo převážně charakter přeměny. Systémové změny proběhly především v letech 1991 – 1993, od té doby počet dokončovaných bytů trvale stoupá.

V bytové politice došlo po roce 1989 k významným změnám. Výrazně se začal posilovat vlastnický sektor bydlení a postupně se tlumil sektor nájemního a družstevního bydlení. Zároveň s tím, v rámci svých kompetencí, ministerstvo práce a sociálních věcí přijímalo od roku 1989 řadu opatření, která měla napomáhat domácnostem finančně zvládat změnu ve vydání související s nárůstem cen spojených s bydlením. Novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. měla od 1. ledna 1992 znamenat určitý návrat k pořádkům. I když v letech 1991 až 1994 bylo užití ustanovení bytového práva provázeno obtížemi, umožnila novela č. 509/1991Sb. majitelům domů po restitucích vypovědět či skončit nájemní vztah s řadou nájemců.

V roce 1991 nabyl účinnosti zákon o životním minimu, který byl rokem 1996 doplněn systémem dávek sociální podpory. Až do konce roku 2006 bylo životní minimum dvousložkové, tj. stanovilo hranici hmotné nouze občana-domácnosti pro nezbytné náklady na zajištění výživy a zajištění ostatních osobních potřeb a nezbytné náklady na domácnost (tj. především na bydlení). Vzhledem k tomu, že náklady na bydlení začaly postupně narůstat, vyvstala potřeba chudším občanům v rámci solidarity posilovat jejich zdroje příjmů nad rámec dávek sociální potřebnosti. Proto ještě před zmíněným přijetím dávek státní sociální podpory byl od roku 1994 do roku 1995 poskytován příspěvek na nájemné, jako reakce na skokové zvýšení nájemného. Následně pak od roku 1998 do roku 2000 v souvislosti se skokovým zvýšením cen tepelné energie tzv. příspěvek na teplo a znovu v tomto období pro domácnosti v bytech s regulovaným nájemným po výraznějším zvýšení tohoto nájemného tzv. příspěvek na nájemné. Všechny tyto dávky vycházely z hlediska nároku i výpočtu dávky ze životního minima resp. té jeho části, která plošně vymezovala výši nezbytných nákladů na bydlení. Životní minimum v obou jeho složkách bylo jednotné pro celé území státu. I když se pravidelně každoročně životní minimum v jeho obou složkách valorizovalo, a to diferencovaně podle skutečného nárůstu cen jeho jednotlivých složek, nejen postupná regionální diferenciace

nákladů na bydlení v důsledku změn forem cenové regulace (přechod z limitních cen na věcně usměrňované resp. tržní) vedla k tomu, že Ministerstvo práce a sociálních věcí přistoupilo k zásadním konstrukčním změnám určující pomoc státu občanům (domácnostem) na bydlení. Změnou konstrukce životního minima od 1. 1. 2007 byla vyloučena ze životního minima ta jeho část, která vymezovala výši nákladů k zajištění nezbytných nákladů na bydlení a pravidla pro sociální ochranu v této oblasti a pro zohledňování skutečných nákladů na bydlení byla nahrazena novými dvěma dávkami, a to příspěvkem na bydlení ze systému dávek státní sociální podpory a doplatkem na bydlení ze systému pomoci v hmotné nouzi. Nově konstruovaný příspěvek na bydlení vychází ze zásady, že každá osoba či domácnost může na bydlení vynaložit určitou část svých příjmů. Za sociálně únosné se považuje, aby osoba či domácnost vynakládala na náklady spojené s bydlením 30% v Praze 35 % svých příjmů. Podmínky pro příspěvek na bydlení jsou konstruovány tak, aby nedošlo u sociálně slabších skupin osob ke ztrátě bydlení, ale zároveň aby motivovaly uživatele bytu zajistit si příjem vlastní prací a tím i bydlení na odpovídající úrovni. Současně byly stanoveny normativní náklady na bydlení jako průměrné náklady na bydlení pro příslušný počet osob v domácnosti a příslušnou velikost obce. Tyto náklady byly odvozené od průměrné částky nájemného v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a náklady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Zákon č. 107/2006 Sb.

Tento zákon[2] upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu.
Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v období, které začíná dnem nabytí tohoto zákona a končí dnem 31. prosince 2010. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak.

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

Jednostranné zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců nesmí být vyšší, než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m^2 podlahové plochy bytu, ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m^2 podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného. Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného. Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí tří kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Pro zvyšování nájemného je tedy nezbytné znát aktuální nájemné, dále cílové nájemné, jehož má být dosaženo, k jehož určení je nezbytné mít informaci o základní ceně za 1m^2 podlahové plochy bytu. Základní cenu za m^2 a výši cílového nájemného vyhlašuje pro jednotlivé roky ministerstvo pro místní rozvoj formou sdělení.
Cílové nájemné se pak vypočte jako:
CN=1/12 * p * ZC
CN= cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m^2 podlahové plochy bytu
ZC= základní cena za 1 m^2 podlahové plochy bytu
p= 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,
b) p = 0,0325 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2,
c) p = 0,041 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6,
d) p = 0,045 u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,
e) p = 0,029 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy,
f) p = 0,0365 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2,
g) p = 0,046 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6,
h) p = 0,05 u všech ostatních bytů.

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce

$MP = (\sqrt[4-k+1]{CN / AN} - 1) * 100$

kde:

MP je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m2 podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m2,

AN je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m2 podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m2,

k je pořadový rok v rámci platnosti části první zákona, přičemž k=1 pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, k=2 pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, k=3 pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, k=4 pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.

Vzhledem k tomu, že předpokládaný nárůst limitů regulovaného nájemného v roce 2010 by mohl znamenat pro některé domácnosti v nájemních bytech příliš vysoké zatížení rodinných rozpočtů, podalo ministerstvo pro místní rozvoj návrh novely zákona č. 107/2006 Sb. pro prodloužení doby deregulace. [3]

Novela zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu byla reakcí na neočekávaně vysoký růst nájemného ve většině velkých měst a též menších měst v okolí Prahy. Při současném růstu cen služeb se dostávalo mnoho rodin do kritické situace, přičemž systém sociální pomoci nebyl dostatečně účinný.

Tato novela byla schválena parlamentem a dne 25. května 2009 tuto novelu prezident republiky podepsal. Růst regulovaného nájemného se tak rozloží až do roku 2012. Novela zákona č. 150/2009 Sb. vstoupila v platnost 1. června 2009.

[3)] Zákon č.150/2009 Sb., změna zákona o jednostranném zvyšování nájemného

5. Vznik a ukončení nájmu

5.1. Nájemní smlouva

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou (dle občanského zákoníku §686 odst. 1 a 2), kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele.

Je zřejmé, že taková to smlouva musí být podrobná a není dobré ji podcenit. Nájem bytu je chráněn, pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Novelou občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb. nedochází k žádným změnám oproti dříve platným právním předpisům, pokud jde o výše uvedené náležitosti nájemní smlouvy. [4]

Zrušit nájemní smlouvu, sjednanou na dobu neurčitou, lze pouze výpovědí. Již od roku 1895 existoval termín soudní výpověď, který byl běžně užíván pro skončení nájmu soudní cestou. Podle civilního soudního řádu č. 113 z roku 1895 přicházely v úvahu dvě možnosti skončení nájmu bytu, a to soudní výpověď a výpověď mimosoudní. Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83 z roku 1918 upravuje zásadu, že pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět jen z důležitých důvodů a jen se svolením okresního soudu. V prvorepublikových předpisech se objevily i normy, připomínající dnešní výpovědní důvody.[5]

[4)] Křeček, S. 2008.

[5)] Křeček, S. 2007

5.2. Výpověď bez přivolení soudu

V dnešní době podle novely občanského zákoníku § 711 zákona č. 40/1964 Sb. účinném od 1. března 2006 může pronajímatel dát výpověď i bez projednání před soudem v následujících případech:

a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě
b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3 (tedy nedoplnil předem sjednanou kauci)
c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt
d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas
e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba

Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§710 odst. 2), poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti k soudu, a pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo ubytování. Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi, žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

5.3. Výpověď s přivolením soudu

Dle § 711a pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech:

a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. [6]
b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a ten potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat.
c) Je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat
d) Jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat

V případě výpovědi dané z důvodu uvedených pod písm. a), c) a d), je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady pokud nedojde k jiné dohodě. Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu. Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel, je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního až za dobu pěti let počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou

[6] Ilustrace případu výpovědi z nájmu viz přílohy 7,8 a 9

náhradu. Nájemce je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Nelze přehlédnout, že zákon umožňuje přiznat nájemci právo na náhradní byt. Pronajímatel je povinen nájemci uhradit nezbytné stěhovací náklady.

5.4. Bytová náhrada

Bytovými náhradami jsou náhradní ubytování a náhradní byt. Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Náhradním bytem rozumíme byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje důstojné ubytování nájemce a členů domácnosti. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatelem z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. a), b) c) a d), má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Soud může na návrh pronajímatele z důvodů hodných zvláštního zřetele rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodu podle §711 a odst. 1 písm. b) a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodu hodných zvláštního zřetele má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený popř. i byt mimo obec než je vyklizovaný byt nebo právo na náhradní ubytování. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c), a d) stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Přístřeším rozumíme provizorní ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.

6. Zájmová sdružení v oblasti deregulace

Neutěšeným stavem bytové problematiky naší země se dotýká mnoha lidí (domácností) i firem. Přirozeným vývojem tedy bylo vytvoření nejrůznějších sdružení za účelem vzájemné výměny informací a zkušeností a zároveň také nátlakových skupin. Na jedné straně dominuje SON (Sdružení nájemníků ČR), které se zabývá problematikou nájemného bydlení z pozic nájemníků především poradenstvím svým členům a vzhledem k počtu nájemníků také politickým tlakem. Partnery si sdružení nachází především mezi podobně orientovanými organizacemi zaměřenými na obranu práv sociálně slabších, jako jsou například ČMKOS (Českomoravská komora odborových svazů), na politické scéně jsou velmi blízcí ČSSD a KSČM. Na opačné straně vzniklo Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, které se primárně snaží chránit práva vlastníků domů či bytů a využívá k tomu spíše právní cesty (poradenství, ale i aktivní účast v soudních přích).

6.1. Sdružení nájemníků

Sdružení nájemníků ČR je jednotnou organizací působící na celém území České republiky. Při uplatňování svých programových cílů využívá Sdružení organizace nájemníků svých poznatků z členství v Mezinárodním svazu nájemníků, spolupráce se státními orgány všech stupňů, s orgány samosprávy, s právnickými a fyzickými osobami, které mají podobné cíle.

Prosazuje oprávněné požadavky nájemců a uživatelů bytů a význam nájemního bydlení pro občany při jednání s orgány státní správy a samosprávy.

Předkládá vlastní návrhy a náměty řešení v bytové oblasti, připomínkuje návrhy zákonů, vyhlášek a nařízení.

Organizuje poradny SON s cílem poskytnout odborné konzultace a pomoc potřebným v bytové problematice. Služeb poraden využívá ročně více než 30 000 občanů a na

činnost přispívá v rámci projektu Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, jehož pracovníci každoročně kontrolují hospodaření.

6.2. Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR

Sdružení vychází z nutnosti ochrany práv vlastníků domů (rodinných, bytových a dalších budov), bytů a dalších nemovitostí na území ČR.

Sdružení usiluje o to, aby vlastníci nemovitostí měli zaručena základní vlastnická práva, tj. právo vlastnit, držet a disponovat se svým majetkem, užívat jej a brát z něho užitky tak, aby nebyli znevýhodňováni proti vlastníkům jiného majetku.

Sdružení prosazuje vytvoření podmínek tržní ekonomiky v oblasti bydlení a využívání nemovitostí.

Sdružení reprezentuje své členy a jako oficiální zástupce vlastníků nemovitostí se účastní připomínkových řízení při jednáních zvláště se státní správou a exekutivou. Dále podle potřeby reprezentuje vlastníky nemovitostí v národních i mezinárodních organizacích a na vybraných konferencích.

Česká republika se v současné době připravuje na spor s vlastníky domů, kteří se po neúspěšných dlouhotrvajících jednáních s bývalými vládami obrátili se svými požadavky na Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku. Evropský soud pro lidská práva, před kterými bude spor veden, je nezávislou svrchovanou soudní institucí, považovanou za jednu z nejdůvěryhodnějších na světě. Opakovaně a dlouhodobě prokazuje, že při svém rozhodování nepodléhá žádným politickým, státním ani jiným vlivům.

Vzhledem k tomu, že Evropský soud pro lidská práva rozhoduje na precedenčním principu, mají odborníci důvod se domnívat, že Evropský soud pro lidská práva v řízení proti ČR rozhodne s velkou pravděpodobností podobně, jako před několika měsíci proti Polsku. Je všeobecně známé, že právě Velký senát Evropského soudu pro lidská práva vyhověl stížnosti paní Hutten-Czapské ve věci, která měla podobný právní základ jako stížnosti českých majitelů domů.

Rozsudek v kauze Hutten-Czapská proti Polsku

Francouzska, hraběnka Maria Hutten-Czapska, polského původu vlastní dům v polské Gdyni. Stát před půl stoletím během období socialistického režimu nastěhoval do tohoto domu nájemníky, nyní stát reguluje nájemné, takže hraběnka stát zažalovala u Evropského soudu pro lidská práva. Celý život vedla boj s vládou o právo svobodně podnikat se svým majetkem. Evropský soud pro lidská práva rozhodl, že omezování výše nájemného znamená neoprávněný zásah do práv vlastníka na užívání svého majetku a je tím nepřípustné. Třiapadesát stran rozsudku v případě Hutten-Czapské je obžalobou evropských diktatur. Ale především je výsledkem nevůle skupiny občanů a politiků po roce 1989, kteří odmítají uznat elementární lidské právo podle dodatkového protokolu Evropské úmluvy o lidských právech, totiž „ Právo pokojně užívat svůj majetek“. Soud ve Štrasburku, vědom si důsledku svého rozhodnutí, rozebral případ rok po roce. V úvahu vzal a popsal historické důvody, ekonomickou situaci i situaci majitelů, kteří poskytují příbytek nájemníkům za regulované nájemné a ztrátu nesou sami. Už v roce 2000 rozhodl Polský ústavní soud o neústavnosti způsobu regulace nájemného. „ Jedním ze základních prvků vlastnického práva je možnost odvozovat zisk z předmětu vlastnictví, což má v tržní ekonomice zvláštní důležitost. Neadekvátnost kontrolovaného nájemného a skutečných nákladů na udržování budov neumožňuje vlastníkům ukládat úspory na opravy a udržovat domy v dobrém stavu. V důsledku toho domy ztrácejí hodnotu. Ve smyslu práva na majetek jde o proces deprivace tohoto práva a následky ponesou vlastníci i nájemníci, kteří v budoucnu ztratí možnost bydlení. Kontrolované nájemné a skutečné náklady na opravy budov nejsou nijak zohledňovány daňovými zákony. Přesto, že se rozhodnutí odkazuje k sociálnímu státu, spravedlnosti a solidaritě, doporučuje vládě jiné legislativní řešení, než přenášet starost o chudé na jednu skupinu lidí-vlastníků bytů. Problém může být vyřešen alokací veřejných finančních zdrojů. Podobně rozhodoval polský ústavní soud v roce 2002 a 2004, vláda však systém nezměnila. Evropský soud pro lidská práva rozhodl, že v tomto případě je vládou porušováno právo užívat majetek a paní Hutten-Czapské přisoudil náhradu ve výši 30.000 eur za morální újmu a dalších 22.500 eur jako úhradu nákladů řízení. Výše celkového odškodného tak dosahuje v přepočtu asi 1,5 milionů Kč.

Dále rozhodl, že původ porušování práva se nachází v systému a v domácí legislativě, která musí být změněna a porušování práva ukončena. Rozsudek je samozřejmě závazný i pro Českou republiku. Všichni, kdo si přejí sociální stát, spravedlnost a solidaritu takovým způsobem, že porušují základní práva jedné skupiny lidí, musí být připraveni platit náhrady škod. Existuje i druhá možnost, totiž že za chudé solidárně doplatí nájmy všichni daňový poplatníci.

Právní předpisy, nejen, Polské republiky upravující regulaci nájemného jsou výsledkem omezení pocházejících ještě z dob počátků komunistického režimu v Polsku i v jiných zemích. Regulované nájemné představuje 60% nákladů na běžnou údržbu. Náklady na údržbu domu v soukromém vlastnictví, jež nelze pokrýt z regulovaného nájemného hrazeného nájemci, jdou tedy k tíži vlastníků.

Rozhodnutí Evropského soudu potvrdil, že jde o pilotní případ, že má dopady nejen pro majitelku domu v Polsku, ale bude to důležité i pro podobné kauzy majitelů domů, včetně českých.

K Evropskému soudu pro lidská práva podalo žalobu na stát již téměř pět tisíc majitelů domů. Žádají náhrady ve výši čtyř a půl miliardy za to, že ve svých domech s regulovanou činží vybírají od nájemníků méně, než na kolik přijde údržba a rekonstrukce bytů i budov.

7. Mapování současného bydlení v Českých Budějovicích

Za účelem zjišťování informací o situaci v oblasti nájemného bydlení v Českých Budějovicích jsem navštívila společnost Správa domů s.r.o. a konzultovala toto téma s panem Ladislavem Volfem, který je jednatelem společnosti a kromě toho místopředsedou Asociace správců nemovitostí.

7.1. Základní charakteristika SPRÁVY DOMŮ s.r.o.

Sídlo: České Budějovice, Čéčova 44
IČ: 25 15 73 37

Správa domů s. r. o. vznikla transformací Podniku bytového hospodářství města Českých Budějovice st.p. zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajských soudem v Českých Budějovicích dne 8.1.1997. Jediným společníkem a vlastníkem je zakladatel – statutární město České Budějovice. Působnost valné hromady vykonává město České Budějovice prostřednictvím rady města. Předmětem podnikání od počátku vzniku společnosti je zejména zabezpečování správy domovního a bytového fondu ve vlastnictví města Českých Budějovic na základě obstaravatelské smlouvy. Rozšíření činnosti o vedení účetnictví od června 1998 souvisí se zajišťováním správy pro nové vlastníky bytového fondu v souvislosti s jeho privatizací. V březnu 2005 byly zapsány v obchodním rejstříku další činnosti v návaznosti na předpokládaný rozvoj společnosti. Jednalo se o zpracování dat včetně služeb databank a správy sítí, inženýrskou činnost ve stavebnictví a koupi zboží za účelem jeho dalšího prodeje. Další rozšíření činnosti správy domů s. r. o. bylo provedeno v roce 2007 se zápisem do OR v lednu 2008 a týkalo se rozšíření o poradenství v oblasti technické a ekonomické činnosti. [7]

[7)] Informace na www.sdcb.cz

Roční průměrný přepočtený stav zaměstnanců dosáhl počtu 49 – z toho je 30 žen a 19 mužů.

Orgány společnosti

- Valná hromada

Působnost valné hromady vykonává svými rozhodnutími jediný společník – Statutární město České Budějovice.

- Jednatel

Ladislav Volf

- Dozorčí rada (5 členů)

Informace o činnosti organizačních jednotek společnosti [8]

- Provozně – technické oddělení

K 31. 12. 2008 spravovalo provozně - technické oddělení Správy domů s.r.o. České Budějovice celkem 201 domů s 1 821 bytovými jednotkami a obhospodařovala 58 323,8 m2 pozemků jednotlivých objektů, které jsou majetkem statutárního města České Budějovice. Oprava a údržba domovního majetku statutárního města byly v průběhu celého roku 2008 realizovány na základě schváleného plánu oprav. Plnění stanoveného plánu oprav bylo zajišťováno techniky provozovny domů a nebytových prostor. Veškeré plánované, běžné a havarijní opravy byly zabezpečovány především dodavatelským způsobem dle schváleného vnitropodnikového pokynu jednatele společnosti Správy domů s.r.o. Společnost spravuje také celkem 448 nebytových prostor o ploše 59 574 m^2. Dále spravuje a pronajímá 84 pozemků o celkové ploše 32 459,4m^2.
Od 1. 1. 2005 odstoupilo vedení společnosti od dodavatelských služeb na úseku odečtu, vyhodnocování a vyúčtování TUV a SUV. Tuto agendu vykonávají přímo pracovníci provozovny domů, oddělení nebytových prostor a provozovny služeb, jedná se cca o 1403 vodoměrů na teplou a 1738 vodoměrů na studenou vodu v majetku statutárního města. Pracovníci technického oddělení zabezpečovali v průběhu celého roku 2008

[8)] Zdroj: Výroční správa za rok 2008, Správa domů s.r.o., České Budějovice

přípravu, výběrové řízení a následné dozorování akcí a oprav v souvislosti s údržbou, včetně odstraňování havarijních stavů pro objekty základních škol, mateřských školek, azylových domů, jeslí a školních jídelen.

- Provozovna služeb

Provozovna služeb Správy domů s.r.o. spravovala k 31.12.2008 6 510 bytových jednotek a nebytových prostor soukromých vlastníků, kterými jsou bytová družstva, společenství vlastníků, občanský sdružení a další formy vlastnictví. V rámci uzavřených mandátních smluv technici provozovny zpracovávají plány oprav a zákonem předepsaných revizí, zajišťují řízení při likvidaci pojistných událostí, poskytují technickou pomoc při akcích většího rozsahu a při přebírání nových domů, připravují podkladu pro tepelné audity, zúčastňují se kolaudací a dalších stavebních řízení a plní další pokyny vlastníků. Od ledna 2005 je činnost provozovny služeb rozšířena o provádění servisu a odečtu bytových vodoměrů – za rok 2008 zajistila servis, evidenci a odečty na 1527 bytových vodoměrech, zajistila výměnu cca 207 bytových vodoměrů. Další část správy směřuje zejména na vedení evidence majitelů a uživatelů bytů a nebytových prostor, kontrolu úhrad nájemného a fondu oprav, zpracování podkladů a provedení ročního vyúčtování služeb spojených s bydlením. Účetní provozovny odpovídají především za vedení účetnictví, přípravu podkladů pro daňová přiznání, zpracování vyúčtování daně ze závislé činnosti. V souvislosti s poskytnutím úvěru zpracovávají pro peněžní ústavy čtvrtletně účetní výkazy včetně peněžních toků. Ve spolupráci se statutárními orgány družstev a výbory SVJ připravují rozpočty nákladů a výnosů, úpravy fondů oprav a záloh na energie.

- Ředitelství společnosti

Ředitelství společnosti Správy domů s.r.o. vyřizuje právní záležitosti, především vedení soudních sporů, zastupování ve správním řízení a rejstříkové náležitosti, poskytuje právně poradenskou činnost. Organizuje výběrová řízení, zadávání veřejných zakázek, připravuje podklady pro jednání rady města. Uskutečňuje všechny finanční operace spojené s provozem společnosti, zpracovává účetní a statistické výkaznictví. Usměrňuje vývoj mzdové politiky společnosti, zaručuje dodržování platných předpisů v oblasti pracovně právních vztahů, zabezpečuje personální práci. Zajišťuje hospodaření

s bytovým fondem, přímo se podílí na uskutečňování bytové politiky měst, připravuje podklady pro jednání bytové komise při radě města a jednání rady města při přenechávání bytů do nájmu, vede evidenci žadatelů o byt a provádí šetření u žadatelů o byt, spolupracuje se sociálním odborem MM a romským koordinátorem, provádí řídící a kontrolní činnost.

7.2. Deregulace v městských bytech Českých Budějovic

Jak již bylo výše konstatováno, veškeré městské byty jsou ve správě Správy domů s.r.o. V porovnání s rokem 1997, kdy bylo v nájmu cca 13 tis. městských bytů, bylo k 31. 12. 2008 pronajímáno již pouhých 1821 městských bytů. Přibližně 80 % z původního počtu bytů bylo prodáno dosavadním nájemcům, kteří využili při privatizaci předkupní právo. Asi 6 % bytů odkoupily třetí osoby. Ze zbývajících 1821 bytových jednotek je 1735 bytových jednotek I. a II. kategorie a ostatních 86 bytů spadá do kategorie se sníženou kvalitou.
Nájemné asi u 85 % z městských bytů je regulované. Město využívá maximální možné navýšení nájemného dle zákona, nezohledňuje sociální poměry nájemníků.

V roce 2006, tedy před začátkem deregulace byla výše nájmu závislá pouze na kategorii bytu. Byty označované jako I. a II. kategorie jsou podle zákona č. 107/2006 Sb. byty standardními a byty III. a IV. kat., jsou byty se sníženou kvalitou.

Tab. 1 – regulované nájemné v bytech patřících městu České Budějovice roce 2006:

Kategorie bytu	I.	II.	III.	IV.
nájemné v Kč/m^2/měsíc do 31. 12. 2006	20,35	15,25	11,87	8,48

Během vypracovávání bakalářské práce se změnily podmínky pro výpočet nájemného.
Popis deregulace lze rozdělit do tří částí.
V první části je obsaženo navýšení nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb., tak jak již bylo nájemníkům oznámeno a tak jak již proběhlo, tedy do roku 2009.

Tab. 2 – navyšování nájmů v Českých Budějovicích 2007-2009

Kategorie bytu	I.	II.	III.	IV.
nájemné v Kč/m^2/měsíc 2007	24,11	19,42	15,68	12,18
nájemné v Kč/m^2/měsíc 2008	31,41	27,18	22,76	19,23
nájemné v Kč/m^2/měsíc 2009	42,87	39,87	34,62	31,83

Ve druhé části je zaznamenáno zvýšení nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb., tak, jak bylo původně tímto zákonem zamýšleno pro rok 2010.

Tab. 3 – navyšování nájmů v Českých Budějovicích 2010 (původní zákon)

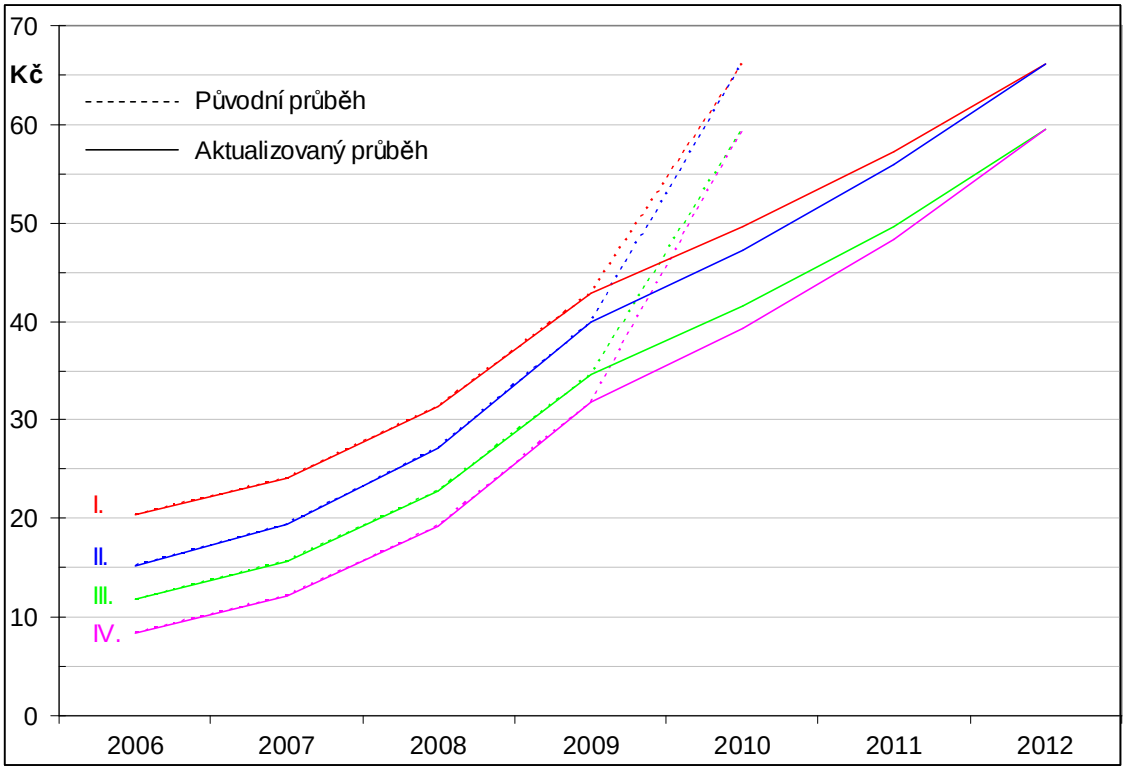
Kategorie bytu	I.	II.	III.	IV.
nájemné v Kč/m^2/měsíc 2010	66,18	66,18	59,56	59,56

Ve třetí části je zvýšení nájemného zaznamenáno po novele č. 115/2009 Sb., tedy od roku 2010 do roku 2012.

Tab. 4 – rozložené navyšování nájmů v Českých Budějovicích 2010-2012

Kategorie bytu	I.	II.	III.	IV.
nájemné v Kč/m^2/měsíc 2010	49,55	47,23	41,49	39,23
nájemné v Kč/m^2/měsíc 2011	57,27	55,91	49,71	48,34
nájemné v Kč/m^2/měsíc 2012	66,18	66,18	59,56	59,56

Graf 3: Průběh deregulace v Českých Budějovicích



7.3. Řešení problematiky neplatičů v městských bytech Českých Budějovic

Dluh nájemníků na nájemném od roku 1993 je k dnešnímu dni v souhrnné výši 8 mil. Kč. V porovnání například s Hradcem Králové, který při podobném počtu obyvatel eviduje celkový dluh okolo 25 mil. Kč, je patrná snaha Správy domů s.r.o. nedoplatky na nájemném efektivně řešit. Ihned po vzniku dluhu ve výši tří měsíčních nájmů je nájemník pracovníky provozně - technického oddělení písemně vyzván k zaplacení nájemného. Je mu též nabídnuta možnost vytvoření splátkového kalendáře. V případě, že nájemník nereaguje na takovouto výzvu, je mu zaslán právníky z ředitelství společnosti platební rozkaz, a i v této fázi je mu nabídnuto vytvoření splátkového kalendáře. Po uplynutí stanovené lhůty, v případě, že dluh na nájemném stále trvá a splátkování není v řešení, je postupováno s § 711 Občanského zákoníku a nájemníkovi je poskytnuto přístřeší ve formě ubytovny.

Zkušenost s tímto postupem ukazuje, že v mnohých případech až v tomto okamžiku nájemce urychleně uhradí svůj dluh ve Správě domů s.r.o. V opačných případech se, mimo jiné i díky zrychlení práce soudů a exekutorů daří ročně uvolnit více než 60 bytů ročně. Tyto byty jsou obratem znovu pronajaty. V souvislosti s problematikou týkající se deregulace nájemného a výpovědí nájemného je zajímavé, že majitelé či samotní nájemci i neměstských bytů mohou žádat o bytovou náhradu např. v případě rekonstrukce či kvůli výpovědi podle §711a.

8. Závěr

Počty nájemních bytů se od posledního SLDB pouze odhadují. Stejně tak lze pouze odhadovat, kolik z nich je zatíženo regulovaných nájemným a odhady se značně liší. Problém regulace se týká asi 750 000 bytů. Tedy téměř pětiny trvale obydlených bytů. Soukromým majitelům patří kolem 300 000 bytů, ostatní byty vlastní obce.

Co se stane po deregulaci nájemného?

Dojde k poklesu tržních nájmů asi o 1/3 a k růstu regulovaného nájemného asi o 160%, a to nejvíce ve velkých městech. Méně se projeví v severozápadních Čechách a Ostravě. Majitelé domů už nebudou tratit na regulaci nájemného. Deregulace do veřejných rozpočtů ročně přinese asi 35 mld. Kč. Proto se domnívám, že protiústavní regulace nájmů by měla být odstraněna. Regulace jsou nespravedlivé. Stát, města a obce zvýhodňují určitou část obyvatel žijících v bytech s regulovaným nájemným a způsobují tak nerovné podmínky na trhu s byty. Z vybraného regulovaného nájemného města a obce nemají dostatek peněz na nutné opravy a stavby nových nemovitostí pro sociální bydlení. Pokud dojde ke zrušení regulace, sníží se poptávka po nájemním bydlení a zvýší se nabídka volných bytů na trhu.

Až tedy deregulace proběhne, zmizí černý trh s byty a zároveň bude možné zjistit jaká je reálná poptávka, zda je vůbec potřeba nové byty stavět. Hlavně kvůli těmto klíčovým úvahám byla deregulace nutná. Negativní jevy deregulace – zvyšování nájemného se podaří překonat do tří až pěti let. Ve většině zemí evropské unie se o výši nájemného domlouvá majitel s nájemníkem, ale v řadě z nich, podle situace na trhu s byty, existuje i tvrdé omezení smluvních podmínek např. v „nových“ spolkových zemích Německa platí, že smluvní nájemné je regulováno prostřednictvím nepřekročitelného stropu. Pravidla deregulace pro trh s byty musí být proto přijata i u nás. Roční výše nájemného dosáhne 5 % tržní hodnoty bytu což je systém obvyklý v zemích EU.

Z aktuálního stavu zákonů ani z prohlášení vlády není zřejmé, jakým způsobem bude po ukončení deregulačního procesu dále upraveno stanovování výše nájmu. Ve většině případů jsou nájemní smlouvy v bytech s dnes regulovaným nájmem velmi staré a neobsahují žádnou možnost jednostranného zvýšení nájmu ze strany pronajímatele.

Cílová hodnota nájemného se sice z pohledu původních hodnot nájemného blíží nájemnému tržnímu, pravdou ale je, že i „deregulované“ nájmy budou nižší než nájmy tržní. [9] Při uvažování inflace tak za několik let budou tyto nájmy opět hluboko pod průměrem tržních nájmů a trh s byty se ocitne v situaci velmi podobné té dnešní.

[9)] Porovnání tržních a cílových nájmů viz přílohy 10 a 11

9. Summary

The aim of this bachelor work is to describe the character of housing policy in the Czech Republic - the importance and evolution of housing, mapping of legal status of housing in the Czech Republic with an emphasis on rental housing and to capture the progress of deregulation of housing rents prices.

Housing policy after constitution of the Czechoslovak Republic included (besides another) gradual deregulation of rents prices, which proceed until year 1940. After World War II was dominant state-owned building of houses (like as in most of Europe), since seventies then unlike Western Europe this initiative haven't assumed the private sector, but remained in the hands of state or state-owned and controlled companies.

Only after 1989 came the transition of ownership to private hands. Since 1989, the composition of housing stock has leap changed - from the former state-owned rental flats (40% of the housing stock) have become private and municipal-owned rental flats (12% and 17% in 2001). In privatized flats remain tenants, whose contracts, written for an indefinite period, don't let valorisations of rents, and therefore are by law No. 107/2006 allowed progressive unilateral (by owners initiated) increase of rent from 2007 to 2010. In 2009, in larger cities (where was the fear of social endurance caused from increases planned for 2010), the deregulation was diluted by law No. 150/2009 till 2012.

Rent of flat is governed by the regulations of Civil Code. For revocation of rental contract, they are possible reasons punctually enumerated in law. Some of these reasons entitle the owner of flat to terminate the rent without the consent of the court of law (mostly this reasons are connected with offenses of flat-dweller), for some reasons there is necessity to ask about consent the court of law and in these cases must usually owner find some housing substitution for flat-dweller.

Problems of housing policy and deregulation are influenced by lobbies, most known are Sdružení nájemníků (SON - Tenants association) and Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR (OSMD - Civic association of owners

of houses, apartments and other estates in CZ). While SON organizes state-funded counseling for tenants, OSMD is known for the suit against the Czech Republic to the European Court for Human Rights (EC). That case is not yet finished, but the previous case Hutten-Czapska vs. Poland with comparable problems suggests, that the EC decides against Czech Republic and grants some compensation to owners of rental flats for regulated rent prices.

The practical part of this bachelor work deals in the situation in the city České Budějovice, maps the situation of flats owned by the city and the development of regulated rents. A significant portion of the housing stock with regulated rent in the city became the property of the statutory town České Budějovice and the entire housing agenda is given to town-owned corporation - Správa domů s.r.o. (Administration of houses Ltd.). The town gradually privatizes rental housing in his ownership and in the remaining flats uses the (under the law maximal possible) increase of rents, while the social conditions of tenants are ignored.

10. Přehled použité literatury

Použitá literatura a prameny

Křeček, Stanislav, Hrubý, Josef a kol. Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2007 191 s. ISBN 978-80-7201-659-4

Křeček, Stanislav: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení.. 1. vydání, Praha Leges s.r.o. Praha, 2008. 232 s. ISBN 978-80-87212-04-2

Odbor bytové politiky MMR: Koncepce bytové politiky, listopad 1999

Rozsudek Hutten-Czapska proti Polsku (Stížnost č. 35014/97) Evropského soudu pro lidská práva

Výroční správa za rok 2008, Správa domů s.r.o., České Budějovice

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

Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů

Zákon č. 102/1992 Sb. úprava otázek související s vydáním novely OZ

Zákon č. 150/2009 Sb., změna zákona o jednostranném zvyšování nájemného

Sdělení č. 214/2008 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj,

Doležal Karel, Deregulace nájemného : Zkušenosti z 1. republiky. 2006 Dostupný na WWW: http://www.mesec.cz/clanky/deregulace-najemneho-zkusenosti-z-1-republiky/

Internetové zdroje

http://www.czsu.cz (stránky Českého statistického úřadu)

http://www.mmr.cz (stránky Ministerstva pro místní rozvoj)

http://www.sdcb.cz (stránky Správy domů s.r.o.)

http://www.son.cz (stránky Sdružení nájemníků)

http://www.osmd.cz (stránky Občanského sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí)

11. Seznam tabulek a grafů

Tabulky:

Tab. 1 – regulované nájemné v bytech patřících městu České Budějovice roce 2006: ..34
Tab. 2 – navyšování nájmů v Českých Budějovicích 2007-2009.....35
Tab. 3 – navyšování nájmů v Českých Budějovicích 2010 (původní zákon) 35
Tab. 4 – rozložené navyšování nájmů v Českých Budějovicích 2010-2012.....35

Grafy:

Graf 1: Struktura dokončených bytů v ČR v letech 1948-1998 (Pramen:ČSÚ 1999) 8
Graf 2: Sektory bydlení v České republice (Pramen: SLDB, 2001).....12
Graf 3: Průběh deregulace v Českých Budějovicích.....36

12. Seznam příloh

Příloha 1 : Graf 4: Byty v Praze podíl a struktura nájemního sektoru (pramen MMR)

Příloha 2 : Graf 5: Regulované nájemné v ČR (pramen ÚÚR Brno, leden 1990)

Příloha 3 : Příklad nájemní smlouvy s regulovaným nájemným z roku 1975

Příloha 4 : Příklad nájemní smlouvy s regulovaným nájemným z roku 2001

Příloha 5 : Příklad evidenčního listu z roku 2004

Příloha 6 : Kalkulačka pro jednostranné zvýšení nájemného

Příloha 7 : Rozsudek z roku 2006 v případu výpovědi z nájmu bytu

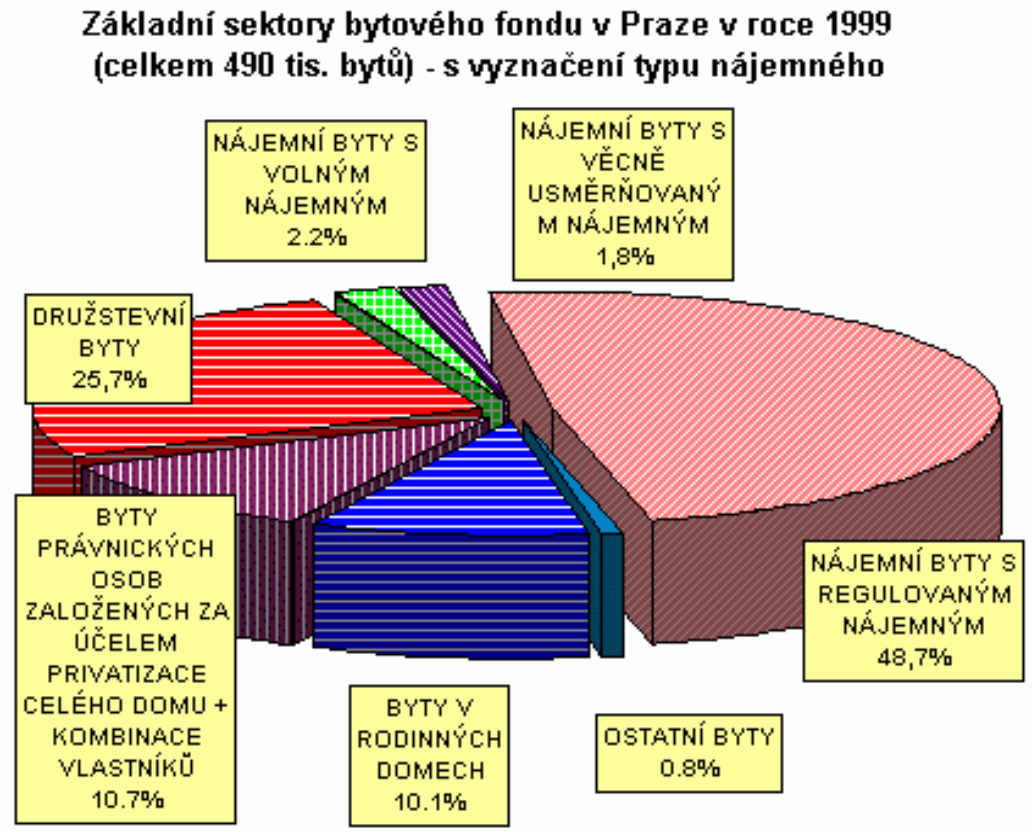
Příloha 8 : Usnesení okresního soudu z roku 2007 v tomtéž případu

Příloha 9 : Usnesení krajského soudu z roku 2007 v tomtéž případu

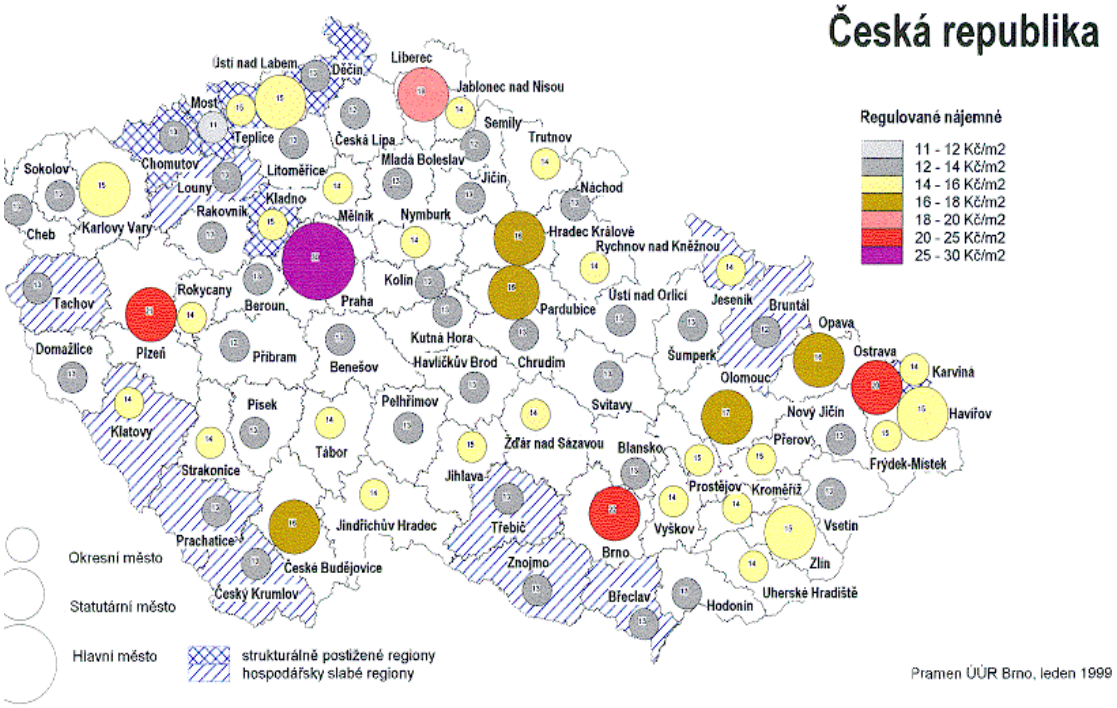
Příloha 10: Základní ceny a cílové nájemné v Kč/m2 podlahové plochy bytu pro období od 1. 1. 2007 – příloha č. 3 Sdělení 333/2006 Sb. (MMR 2006)

Příloha 11: Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2005 - 2007 v závislosti na velikosti obcí (pramen ČSÚ 2008) Dostupný na http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/7009-08

Příloha 1 Graf 4: Byty v Praze - podíl a struktura nájemního sektoru (pramen MMR)



Příloha 2 Graf 5: Regulované nájemné v ČR (pramen ÚÚR Brno, leden 1990)



Příloha 3

ŠKODA
národní podnik, Plzeň

Evid. číslo	31 /75

D O H O D A

o odevzdání a převzetí podnikového bytu

Článek 1

ŠKODA, národní podnik Plzeň, jako majitel bytu

v domě č.p. _____ blok _____ v Č.Bu. ulice Větrná

or.čís. _____

předává prostřednictvím pověřeného pracovníka sociálního odboru podniku dnem 10.2.1975

pracovníku podniku (dále uživateli) s. _____ nar. _____

os.č. SPOje _____ střed. _____ do užívání podnikový byt č. _____ v _____ podlaží,

který sestává z kuchyně a 3 pokojů a z tohoto příslušenství: předsíň,WC,koupelna

_____

Článek 2

Podnik odevzdá pracovníkům byt ve stavu uvedeném v "Protokolu o převzetí podnikového bytu", který tvoří součást této dohody a ve kterém jsou zachyceny i všechny změny vzniklé užíváním tohoto bytu.

Článek 3

(1) Uživatel bytu se zavazuje platit podniku pravidelně měsíčně, počínaje dnem 1.2.1975 úhradu za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu ve výši, která je určena podle vyhlášky č. 60-1964 Sb. Její výpočet, který je součástí této dohody, je proveden na základě údajů uvedených v "Protokolu o převzetí podnikového bytu". Položky účtované zálohově budou uživateli zúčtovány po uplynutí kalendářního roku, případně topného období, na základě celoročního vyúčtování nákladů na příslušný objekt, ve výši stanovené příslušnými předpisy (§ 10 vyhl. ministerstva spravedlnosti číslo 45/1964 Sb.).

(2) Úhrada za užívání bytu a za služby s užíváním bytu spojené ve výši stanovené podle vyhlášky č. 60/64 Sb. se platí měsíčně pozadu. Uživatel souhlasí s tím, aby se tyto platby prováděly srážkou z jeho mzdy nebo příjmů nahražujících mzdu proúčtovaných podnikem. Srážky ze mzdy provádí Odbor hlavní účtárny - Ústřední účtárna mezd. Nemůže-li být celá úhrada za užívání bytu z jakéhokoliv důvodu provedena srážkou, je uživatel bytu povinen uhradit ji hotově poštovní poukázkou nejpozději do 5. dne po obdržení vyúčtování mzdy za příslušné výplatní období. Poštovní poukázku mu vydá na požádání Správa bytového hospodářství Sociálního odboru. Nezaplatí-li uživatel bytu úhradu za užívání bytu srážkou ze mzdy nebo hotově do 5. dne po její splatnosti, je povinen zaplatit podniku navíc poplatek z prodlení.

Článek 4

Rozsah práv a povinností spojených s užíváním bytu uživatelem, jakož i o jeho udržování vlastníkem domu se všemi důsledky, určuje občanský zákoník č. 40/1964 Sb., vyhláška ministerstva vnitra č. 45/1965 Sb., zákon o hospodaření s byty č. 41/1964, vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb. a domácí řád vydaný příslušným národním výborem podle § 167 občanského zákoníku a příslušné podnikové normy publikované v podnikovém "Věstníku národního podniku ŠKODA, Plzeň".

Článek 5

Vyměnit byt, stejně jako přenechat část bytu do užívání jiné osobě, může uživatel jen se souhlasem vedení Sociálního odboru. Uživatel je povinen oznámit nejpozději do jednoho měsíce Sociálnímu odboru podniku skutečnosti rozhodné pro stanovení úhrady za užívání a za služby spojené s užíváním bytu.

Článek 6

Podnik si vyhražuje právo, ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení, prohlédnout svými pověřenými pracovníky nejméně jedenkrát ročně šetrným způsobem byt, aby se zjistilo, jak jej uživatel udržuje. Uživatel je povinen, má-li dojít ke skončení užívání bytu, umožnit prohlídku bytu novému uživateli za přítomnosti pověřeného pracovníka vedení podniku.

Článek 7

(1) Dohodu o odevzdání a převzetí bytu lze zrušit:

a) písemným ujednáním mezi podnikem a uživatelem s uvedením dne, kdy užívání bytu končí,

b) písemným oznámením uživatele, že nechce byt dále užívat. Užívání bytu končí v tomto případě ke konci kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž oznámení uživatele podniku došlo,

c) při zániku pracovního poměru uživatele bytu v národním podniku Škoda Plzeň. Nedojde-li v tomto případě mezi podnikem a uživatelem k dohodě o dobrovolném uvolnění bytu, použije podnik zákonných prostředků k jeho uvolnění. Výjimky tvoří případy, kdy

- uživatel odchází z podniku na základě dohody našeho podniku s jinou organizací nebo na doporučení podniku v zájmu splnění hospodářských úkolů v jiné organizaci nebo v důsledku výkonu veřejné funkce a jeho další setrvání v bytě bylo součástí dohody,
- uživatel přejde v důsledku organizačních změn podniku do jiné organizace a jeho další setrvání v bytě bylo součástí delimitační dohody,
- uživatel odejde z podniku do starobního nebo invalidního důchodu,
- uživatel (i důchodce) zemře a jeho manželka (manžel) má zájem dále v bytě setrvat.

(2) Do skončení užívání bytu je uživatel povinen byt vyklidit v dohodnutém nebo stanoveném termínu a odevzdat jej podniku ve stavu, v jakém mu byl byt přidělen, při čemž se přihlíží k obvyklému opotřebení.

Článek 8

Tato dohoda je vyhotovena trojmo. Jednotlivá vyhotovení obdrží: Uživatel, Sociální odbor podniku a Ústřední účtárna mezd.

V Plzni dne 13.2.75

Uživatel:

Podnik:

VÝPOČET A ZMĚNY

měsíční úhrady za užívání podnikového bytu a za služby spojené s jeho užíváním

Platí od:	1.2.1975	1.5.91			
Měsíční úhrada za užívání bytu:	130,-	155,-			
Měsíční úhrada za úklid společných prostor a za užívání výtahu v domě:	13,-	13			
Měsíční záloha na vodné a stočné:	20,-	20			
Měsíční záloha na dodávky tepla a teplé vody:	150,-	150			
Měsíční záloha na elektrický proud a plyn v prádelně:	-				
STA	3,-	1.1.91 9,-			
Odpočet slev podle zákonných předpisů:					
Součet měsíční úhrady včetně záloh:	316,-	347,-			
Vyměřil:					
Souhlas uživatele bytu:					

122/75

Příloha 4

SMLOUVA

O NÁJMU BYTU

T R I V A L a.s. „v likvidaci" provozovna SLÉVÁRNA Č. Budějovice zastoupená správcem konkurzní podstaty JUDr. Františkem Vavrochem,
(dále jen pronajímatel)

pan (paní).....
dosud bytem.....
rodné
číslo.....

uzavírají podle ustanovení § 685 až 716 a 719 Občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu bytu.

Evidence ubytovaných:
Jméno: Datum narození:

.....
.....
.....

1. Předmětem smlouvy je nájem bytu č.... .....v.... ..... podlaží v domě v Českých Budějovicích, ul. Větrná.....čp.....
o velikosti.....1+3.....
Včetně zařízení a vybavení bytu, uvedeného v „Protokolu o převzetí bytu", který sepíší obě smluvní strany při předání bytu a uvedou zde popis stavu bytu ke dni předání.

2. Nájem bytu se touto smlouvou sjednává na dobu neurčitou s účinnosti od .....1. 4. 2001.....

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli pravidelně měsíčně nájemné stanovené na základě platných zákonných norem (vyhláška MF č. 176/1993 Sb.) a úhrady příp.zálohy na plnění spojená s užíváním bytu (vytápění, dodávku teplé vody, vodné a stočné, užívání výtahu, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, odvoz odpadků, užívání společné televizní antény, popř. ceny dalších služeb), které stanoví pronajímatel v „Evidenčním listě pro výpočet úhrady za užívání bytu tvořícím součást této smlouvy.

4. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu jsou splatná měsíčně nejpozději do 20. dne měsíce.

5. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Nezaplacení

nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce je důvodem k výpovědi nájmu bytu dle § 711 Občanského zákoníku.

6. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem dle § 710a 711 Občanského zákoníku.

7. Po skončení nájemního poměru je nájemce bytu povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli včetně zařízení a vybavení, a to ve stavu, v jakém byt převzal, s přihlédnutím k opotřebování při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu pronajímateli se musí pořídit písemný zápis.

8. V případě, že by nájemce po skončení nájemního poměru ve lhůtě dle odst. 6 této smlouvy byt nevyklidil, podá pronajímatel bezodkladně u soudu žalobu na vyklizení bytu se všemi důsledky z toho plynoucími pro nájemce.

9. Vzájemná práva a povinnosti obou smluvních stran vyplývající z nájemního vztahu se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, příp. dalších platných právních ne[illegible]ujících problematiku bydlení (např. Odstraňování závad a provádění oprav, užívání společných prostor a zařízení domu, poskytování služeb spojených s užíváním bytu, provádění stavebních oprav atd.)

10. Vyměnit byt, stejně jako přenechat byt nebo část bytu do podnájmu jiné osobě, může nájemce pouze se souhlasem pronajímatele. Souhlas ke směně bytu nebo přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu musí mít písemnou formu.

11. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

12. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí a že smlouva byla sjednána ze svobodné vůle obou smluvních stran.

13. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Českých Budějovicích, dne...29.3.2001.....

TRIVAL, a.s. „v konkurzu"
provozovna ②
SLÉVÁRNA ČESKÉ BUDĚJOVICE
Okružní 1 • 371 49 České Budějovice

.....
podpis nájemce

.....
razítko a podpis
opráv. zástupce pronajímatele

Příloha 5

EVIDENČNÍ LIST PRO VYPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVÁNÍ BYTU

Číslo domu/bytu:
Adresa: C.BUDEJOVICE; Kategorie 1 ČP

Rodné číslo a jméno:

Ú D A J E O B Y T Ě

Vytápění:ustredni(dalkove) topeni Podlaží
Koupelna:Vlastni,bez WC,v byte Wc: vlastni v byte Výtah ANO

V Ý M Ě R A B Y T U 1+3

1.míst.	16.35	Ved.pl.kuch	0.00	Koupelna	4.13		
2.míst.	11.87	Neobyt.kuch	0.00				
3.míst.	8.63	Předsíň	11.29	Balkón	2.27		
4.míst.	0.00	Neobyt.hala	0.00	Sklep	1.31		
5.míst.	0.00			Komora	2.58	PLOCHA	
6.míst.	0.00			Spíž	0.00	PODLAHOVÁ	71.04
7.míst.	0.00					ZAPOČITATELNÁ	69.26
Ob.kuch.	12.61					VYTÁPĚNÁ	52.29
						TUV	67.46

S P O L U B Y D L Í C Í O S O B Y

Jméno	Vztah	Rodné číslo

Počet osob v bytě celkem: 3

V Y B A V E N Í B Y T U

DRUH VYBAVENÍ	MĚSÍČNÍ NÁJEM	DRUH VYBAVENÍ	MĚSÍČNÍ NÁJEM
Sporák	35.80	Kuchyň.linka	10.00
Vestavěná skříň	10.00	Vodoměr TUV	5.00

CELKEM ZA VYBAVENÍ BYTU 60.80 Kč

V Y P O Č E T Ú H R A D Y Z A B Y T v Kč

ZÁLOHY a POPLATKY	2009 Kč	VÝPOČET ZÁKLADNÍHO NÁJEMNÉHO	
Záloha za ÚT/ohřev TUV	994/ 469 Kč	Maximální základní nájemné	
Záloha za vodu	450 Kč	69.26 m2 x 20.35 Kč/m2 =	1409.44 Kč
Záloha za výtah	36 Kč	po zvýšení o vybavení bytu	1470.24 Kč
STA	9 Kč		
Záloha za osvětlení spol.pr.	38 Kč		
VODOMĚR SV	13 Kč		

CELKOVÁ MĚSÍČNÍ ÚHRADA ZA UŽÍVÁNÍ BYTU 3479.00 Kč

Datum platnosti od : 01/04/2004 Datum začátku nájmu : 09/08/1999
Datum zpracování : 31/05/2004 Datum ukončení nájmu : 01/04/2004

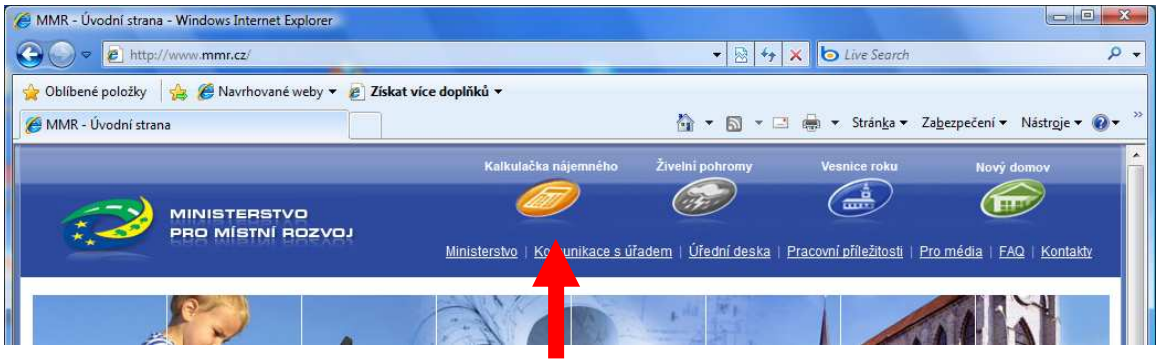
správce pronajímatel nájemce

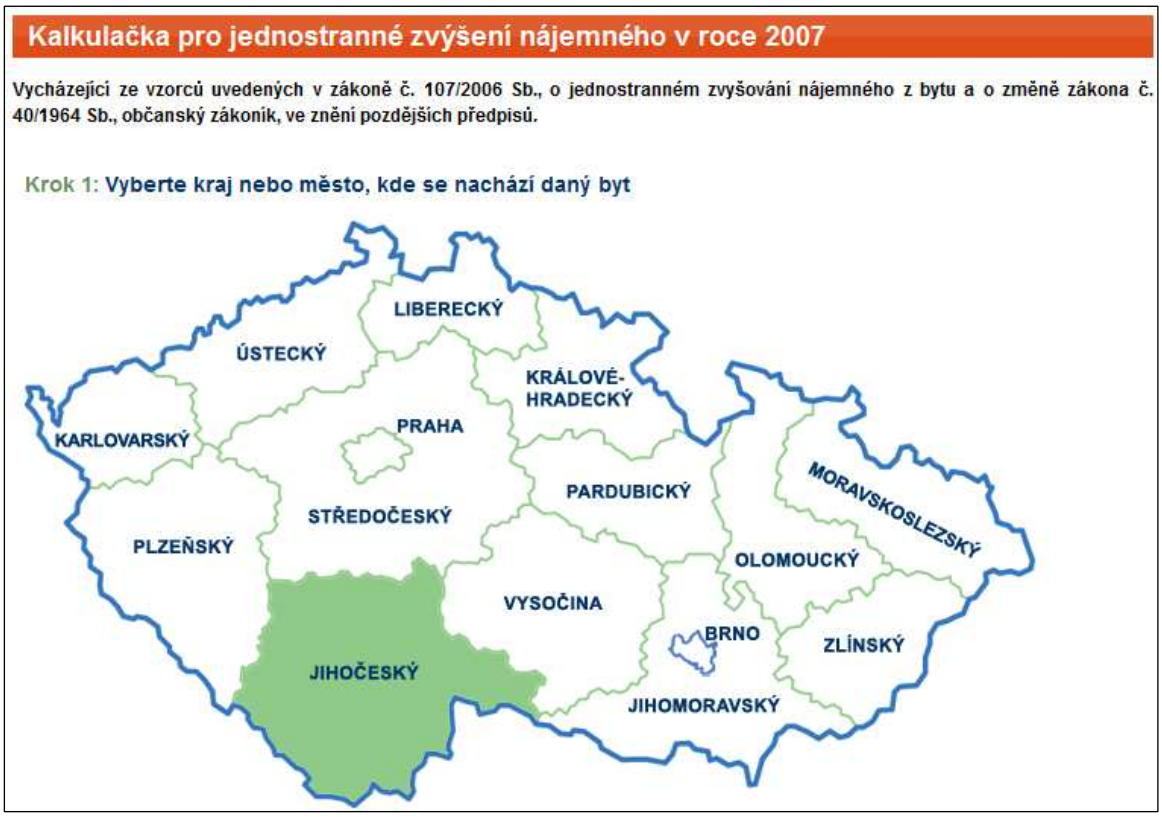
SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
provozovna služeb
Čechova 44
370 22 České Budějovice
DIČ 077-25157337

Příloha 6: Kalkulačka pro jednostranné zvýšení nájemného

Ministerstvo pro místní rozvoj na svých webových stránkách nabízí aplikaci pro výpočet maximálního jednostranného zvýšení nájmu, která umožňuje majitelům bytu i jejich nájemníkům bez hlubší znalosti a nutnosti sledování vývoje zákonů a sdělení MMR vypočítat možné budoucí navýšení nájmu.

MMR tuto kalkulačku zpřístupňuje postupně v souladu s uveřejňováním sdělení MMR k této problematice, takže všechny kalkulačky pro všechny roky od 2007 do 2012 jsou přístupné teprve od vydání sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 180/2009 Sb.





Krok 2: Vyberte obec, kde se nachází daný byt, a zadejte parametry bytu

Kraj:	Jihočeský	
Obec:	České Budějovice	
Snížená kvalita bytu (označte jen v případě, že se jedná o byt se sníženou kvalitou):	☐	?
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč:	1409,44 Kč	?
Podlahová plocha bytu v m^2:	69,26 m^2	?
	Spočítat nájemné	

zpět

Krok 3: Výpočet možného jednostranného zvýšení nájemného

Kraj:	Jihočeský
Obec:	České Budějovice *(50000 a více obyvatel)*
Současné měsíční nájemné za byt:	1 409,44 Kč
Plocha bytu:	69,26 m^2
Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2007	
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m^2 *):	**20,35 Kč**
Maximální přírůstek nájemného v procentech:	**18,5 %**
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za 1 m^2:	**24,11 Kč**
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	**1 669,86 Kč**

**) Výpočet je prováděn na základě sazeb hodnot aktuálního měsíčního nájemného v Kč za 1 m^2 podlahové plochy bytu, které byly zaokrouhleny na dvě desetinná místa.*

zpět

Krok 3: Výpočet možného jednostranného zvýšení nájemného

Kraj:	Jihočeský
Obec:	České Budějovice *(50000 a více obyvatel)*
Současné měsíční nájemné za byt:	1 669,86 Kč
Plocha bytu:	69,26 m^2
Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2008	
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m^2 *):	**24,11 Kč**
Maximální přírůstek nájemného v procentech:	**30,3 %**
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za 1 m^2:	**31,42 Kč**
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	**2 176,15 Kč**

**) Výpočet je prováděn na základě sazeb hodnot aktuálního měsíčního nájemného v Kč za 1 m^2 podlahové plochy bytu, které byly zaokrouhleny na dvě desetinná místa.*

Krok 3: Výpočet možného jednostranného zvýšení nájemného

Kraj:	Jihočeský
Obec:	České Budějovice *(50000 a více obyvatel)*
Současné měsíční nájemné za byt:	2 176,15 Kč
Plocha bytu:	69,26 m^2
Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2009	
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m^2 *):	**31,42 Kč**
Maximální přírůstek nájemného v procentech:	**36,5 %**
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za 1 m^2:	**42,89 Kč**
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	**2 970,56 Kč**

**) Výpočet je prováděn na základě sazeb hodnot aktuálního měsíčního nájemného v Kč za 1 m^2 podlahové plochy bytu, které byly zaokrouhleny na dvě desetinná místa.*

Krok 3: Výpočet možného jednostranného zvýšení nájemného

Kraj:	Jihočeský kraj
Obec:	České Budějovice (50000 a více obyvatel)
Snížená kvalita bytu:	ne
Současné měsíční nájemné za byt v Kč:	2 970,56 Kč
Podlahová plocha bytu v m²:	69,26 m²

Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2010

Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m²:	**42,89 Kč**
Maximální přírůstek nájemného v procentech *):	**15,6 %**
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za 1 m²:	**49,58 Kč**
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	**3 433,91 Kč**

*) Výpočet maximálního přírůstku nájemného je prováděn z hodnot aktuálního měsíčního nájemného v Kč za 1 m² podlahové plochy bytu, zaokrouhlených na dvě desetinná místa. Pro výpočet jednostranně zvýšeného měsíčního nájemného za 1 m² je maximální přírůstek nájemného v % zaokrouhlen na jedno desetinné místo.

Krok 3: Výpočet možného jednostranného zvýšení nájemného

Kraj:	Jihočeský kraj
Obec:	České Budějovice (50000 a více obyvatel)
Snížená kvalita bytu:	ne
Současné měsíční nájemné za byt v Kč:	3 433,91 Kč
Podlahová plocha bytu v m²:	69,26 m²

Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2011

Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m²:	**49,58 Kč**
Maximální přírůstek nájemného v procentech *):	**15,5 %**
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za 1 m²:	**57,26 Kč**
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	**3 965,83 Kč**

*) Výpočet maximálního přírůstku nájemného je prováděn z hodnot aktuálního měsíčního nájemného v Kč za 1 m² podlahové plochy bytu, zaokrouhlených na dvě desetinná místa. Pro výpočet jednostranně zvýšeného měsíčního nájemného za 1 m² je maximální přírůstek nájemného v % zaokrouhlen na jedno desetinné místo.

Krok 3: Výpočet možného jednostranného zvýšení nájemného

Kraj:	Jihočeský kraj
Obec:	České Budějovice (50000 a více obyvatel)
Snížená kvalita bytu:	ne
Současné měsíční nájemné za byt v Kč:	3 965,83 Kč
Podlahová plocha bytu v m²:	69,26 m²

Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2012

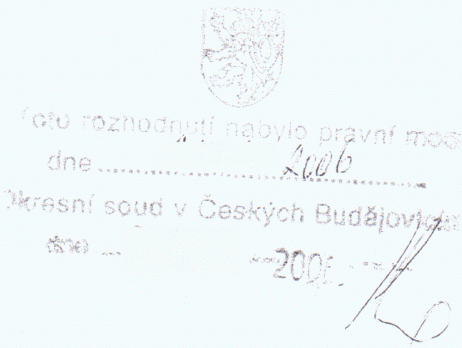
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m²:	**57,26 Kč**
Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč za 1m²:	**66,18 Kč**
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	**4 583,63 Kč**

Možnost jednostranného zvyšování nájemného v této obci (velikostní kategorii obcí) končí 31.12.2012.

Příloha 7

Spisová značka: /2006 -





ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudkyní JUDr. Janou Hrabovou v právní věci **žalobkyně:** , r.č. , bytem , České Budějovice, právně zastoupené Mgr. , advokátem, České Budějovice, proti **žalovaným: 1)** , r.č. bytem , České Budějovice, **2)** , r.č. , bytem tamtéž, **o přivolení k výpovědi z nájmu bytu,**

takto:

I. Soud **přivoluje** k výpovědi z nájmu bytu č. , nacházejícího se v . podlaží domu č.p. na pozemku parc. č. , zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, na LV č. pro obec České Budějovice a k.ú. České Budějovice 2, kterou dala žalobkyně žalovaným.

Výpovědní lhůta je tříměsíční a její běh začne prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci výroku rozsudku.

Žalovaní jsou povinni byt vyklidit a vyklizený žalobci předat do 30ti dnů po zajištění přiměřeného náhradního bytu.

II. Žalobkyni se právo na náhradu nákladů řízení **nepřiznává**.

Odůvodnění:

Žalobkyně se žalobou došlou soudu dne . 2006 domáhala vydání rozhodnutí jímž by soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu specifikovaného ve výroku č. I. tohoto rozsudku, kterou dala

současně žalovaným, a to podle ustanovení § 711a odst. 1 písmeno a) o.z.. Svůj návrh odůvodnila tím, že je vlastnicí předmětného bytu č. , nacházejícího se v . podlaží domu č.p. , na pozemku parc. č. , v k.ú. České Budějovice 2, žalovaní mají právo nájmu tohoto bytu, ona však byt potřebuje pro sebe a chce jej užívat.

Žalovaní se bránili tím, že předmětná bytová jednotka jim byla předána do užívání v roce 1975 a na základě toho jim vznikl nájemní vztah na dobu neurčitou. Jsou si vědomi toho, že žalobkyně se stala vlastnicí bytu, toto však nemá žádný vliv na jejich nájemní vztah. Žalobkyně si musela být vědoma toho, že když kupuje byt, který není volný, nebude moci v tomto bytě okamžitě uspokojit svou bytovou potřebu. Pokud soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, měl by zohlednit veškeré skutečnosti, které stojí na jejich straně, tj. nájem na dobu neurčitou, dobu trvání nájmu i jejich finanční možnosti a měl by tedy žalobkyni uložit povinnost zajistit žalovaným přiměřený náhradní byt, tj. byt podle místních podmínek zásadně rovnocenný.

Na základě provedených důkazů zjistil soud tento skutkový stav.

Jak je prokázáno dohodou o odevzdání a převzetí podnikového bytu uzavřenou mezi Škodou, n.p., Plzeň a žalovaným č. 1) ze dne . 1975, byl žalovaným, a to za doby trvání jejich manželství přidělen byt v '. podlaží, domu č.p. ve ulici v Českých Budějovicích o třech pokojích, předsíni, WC a koupelně, a to ke dni 1975. Na základě této dohody se ve smyslu ustanovení § 781 o.z. od 1. 1. 1992 osobní užívání bytu transformovalo na nájem bytu. Oba žalovaní tedy předmětný byt užívají na základě práva nájmu bytu. Výpisem z katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, pro obec České Budějovice a katastrální území České Budějovice 2, a to listu vlastnického č. a listu vlastnického , bylo prokázáno, že žalobkyně se na základě kupní smlouvy ze dne 2003 stala vlastníkem bytové jednotky na pozemku parc. č. spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti na společných částech domu č.p. a pozemku parc. č. , to vše v katastrálním území České Budějovice 2. Jedná se o shora citovaný předmětný byt v . podlaží domu č.p. ve ulici.

Z výpovědi žalobkyně soud zjistil, že je trvale hlášena u své matky na adrese v Českých Budějovicích. V tomto bytě žije spolu se svou matkou, jejím současným manželem a se 16ti letým bratrem. Zdržuje se v něm pouze občas, v současné době již převážně žije se svým přítelem, který má k dispozici na základě smlouvy o podnájmu byt na sídlišti Máj, jež je . S přítelem hradí na nákladech spojených s užíváním tohoto bytu částku 3.000,- Kč měsíčně. Jedná se o byt o velikosti jedna a půl. Žalobkyně nevlastní žádnou jinou nemovitosti nebo jiný byt, nemá ani žádný majetek vyšší hodnoty. V současné době pracuje jako , sňatek přímo neplánuje, ale chtěla by žít ve svém vlastním bytě.

Po provedeném důkazním řízení a zhodnocení všech důkazů jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti dospěl soud k závěru, že návrh je důvodný.

Podle § 711a odst. 1 písmeno a) o.z. pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu z důvodu potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. V daném případě je prokázáno, že žalobkyně je

majitelkou předmětného bytu a vstoupila tak tedy do práv a povinností původního pronajímatele se kterým uzavřeli žalovaní dohodu o užívání bytu a má tedy právo nájem bytu vypovědět. Soud zkoumá nejen subjektivní, ale i objektivní potřebu bydlení ze strany žalobkyně, pro jejíž bytovou potřebu je dána výpověď a dospěl k závěru, že tato objektivní potřeba je dána. V řízení bylo prokázáno, že žalobkyně nevlastní žádný jiný byt nebo jinou nemovitost, kde by mohla uspokojovat svoji potřebu bydlení. Přitom je již ve věku, kdy je nasnadě, že dosavadní bytové poměry nejsou optimální, kdy nemá možnost soukromého vlastního bydlení, je odkázána na bydlení buď u matky nebo u svého přítele. Soud má zato, že oprávněným zájmem pronajímatele je to, aby měl k dispozici vlastní byt, jehož je vlastníkem, má právo uspokojovat svou bytovou potřebu.

Žalovaní jsou oba již důchodového věku, nebrání se ubytování v jiném bytě, požadují však pouze byt přiměřený, tzn. přiměřený nejenom velikostí a umístěním, ale i z hlediska výše nájemného. Soud má tedy zato, že daná výpověď není ani v rozporu s dobrými mravy a že nemůže žalobkyni odepřít výkon jejího práva, práva na to dát žalovaným výpověď, za situace, kdy žalobkyně nemá vlastní byt a svou bytovou potřebu uspokojuje v podnájmu . Smyslem výpovědního důvodu podle § 711a odst.1 písm.a) o.z. je i to, aby pronajímatel mohl bydlením ve vlastním bytě realizovat své vlastnické právo (viz. např. 26 Cdo 1209/2002,26 Cdo 2223/2002).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem tedy soud žalobě jako důvodné vyhověl a k výpovědi z nájmu předmětného bytu přivolil.

Výpovědní lhůta je v souladu s ustanovením § 710 odst. 2 o.z. podle kterého výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce, když soud rozhodl v souladu s návrhem žalobkyně.

Podle § 712 odst. 1 o.z. bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování.

Podle odst. 2 téhož ustanovení náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle 711a odst. 1 písmeno a) o.z. má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt).

Soud tedy uložil žalovaným povinnost byt vyklidit, když v souladu s ustanovením § 160 odst. 1 o.s.ř. mírně prodloužil lhůtu pro vyklizení, která ze zákona činí 15 dnů (§ 711 odst. 6 o.z.), ale až poté co jim bude zajištěn právě přiměřený náhradní byt. V daném případě nejsou důvody, aby měl být žalovaným zajištěn byt o menší podlahové ploše než je vyklizovaný byt.

Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 150 o.s.ř. podle kterého nemusí soud výjimečně náhradu nákladů přiznat, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele. V daném případě sice byla žalobkyně úspěšná, avšak s ohledem na charakter řízení, kdy žalovaní nemohli sporu předejít, má soud za spravedlivé, aby náklady sporu nesla žalobkyně.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je možné podat odvolání do 15-ti dnů od doručení jeho písemného vyhotovení u Okresního soudu v Českých Budějovicích.

Tento rozsudek je možné k návrhu soudně vykonat, pokud by nebyl včas a dobrovolně splněn.

V Českých Budějovicích dne 2006.

Za správnost vyhotovení: Zabranský

OKRESNÍ SOUD * ČESKÉ BUDĚJOVICE * 86

JUDr. Jana Hrabová, v. r.
předsedkyně senátu

Došlo dne 30 -10- 2006

Příloha 8

Č.j.: /2007 -

U S N E S E N Í

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem JUDr. Jiřím Křivancem ve věci výkonu rozhodnutí oprávněné: , r.č. , bytem , České Budějovice, právně zastoupené Mgr. , advokátem se sídlem , České Budějovice, proti povinným: **1)** , r.č. , **2)** , r.č. , oba bytem , České Budějovice, vyklizením bytu,

t a k t o :

I. Návrh na nařízení výkonu rozhodnutí podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 2006, č.j. /2006- , vyklizením bytu č. nacházejícího se v . podlaží domu č.p. na pozemku parcelní č. , zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, na LV č. , pro obec České Budějovice a katastrální území České Budějovice 2, který povinní užívají, **se zamítá.**

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Oprávněná se návrhem došlým soudu domáhala proti povinným nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením bytu, který povinní užívají, a to podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 2006, č.j. /2006- . Návrh odůvodnila tím, že povinní byt specifikovaný ve výroku tohoto usnesení dosud užívají, a to přesto, že výpovědní doba uplynula 2007 a přesto, že jim zajistila odpovídající bytovou náhradu – byt o velikosti 3+1 nacházející se v domě č.p. v Českých Budějovicích v ulici . Vlastník bytu byl a dosud je stále ochoten s povinnými uzavřít řádnou nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Povinní byt nevyklidili a odmítají tak učinit.

Povinní navrhovali, aby soud návrh na výkon rozhodnutí vyklizením jejich bytu zamítl. Poukazovali na to, že byt, který jim má být zajištěn, má být přiměřený náhradní byt, kdy tato přiměřenost je spatřována v tom, že náhradní byt je podle v místě obvyklých podmínek zásadně rovnocenný s bytem stávajícím. Oprávněná nabídla jako náhradní byt takový byt, který sice velikostí a kvalitou je srovnatelný, nájemní smlouva však obsahuje ujednání o výši nájmu, který není v jejich finančních možnostech platit. Povinný je důchodce, jeho měsíční důchod činí 10.704,- Kč, povinná pobírá částečný invalidní důchod 4.446,- Kč a plat 6.600,- Kč. Dosavadní nájemné činí 3.661,- Kč měsíčně, nájem ve výši 10.000,- Kč měsíčně považují za naprosto nepřiměřený.

Ve věci bylo nesporné, že kvalita nabízeného bytu je rovnocenná kvalitě bytu vyklizovaného, nespornou byla též skutečnost, že vyklizovaný byt má velikost 67,46 m2.

Z rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 2006, č.j. /2006- , soud zjistil, že bylo přivoleno k výpovědi z nájmu bytu č. nacházejícího se v podlaží domu č.p. na pozemku parcelní č. , zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, na LV č. pro obec České Budějovice a katastrální území České Budějovice 2 s tím, že výpovědní lhůta činila tři měsíce a žalovaným byla uložena povinnost byt vyklidit a vyklizený předat žalobkyni do 30 dnů po zajištění přiměřeného náhradního bytu.

Z kopie smlouvy o nájmu bytu má soud za prokázané, že oprávněná má pro povinné zajištěn náhradní byt o velikosti 3+1 o výměře 91 m2 sestávající ze 3 pokojů, chodby, kuchyně, WC a balkónů, doba nájmu navržená na dobu neurčitou, výše nájmu požadována 9.000,- Kč měsíčně, dále pak vyčíslena záloha na služby spojené s užíváním bytu ve výši 1.600,- Kč měsíčně. Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 2007, LV č. pro k.ú. České Budějovice 2, vyplývá, že vlastníkem bytu č. je Ing. , který je v nájemní smlouvě uveden jako pronajímatel.

Z dopisu povinných oprávněné ze dne 2007 soud zjistil, že odmítli uzavřít k výzvě k vyklizení připojenou nájemní smlouvu s tím, že předmětný byt není přiměřeným náhradním bytem z hlediska výše nájemného.

Z oznámení České správy sociálního zabezpečení ze dne 2007 má soud za prokázané, že povinný pobírá důchod ve výši 10.704,- Kč měsíčně. Z oznámení České správy sociálního zabezpečení ze dne 2007 má soud za prokázané, že povinná pobírá částečný invalidní důchod ve výši 4.446,- Kč.

Z potvrzení firmy spol. s r.o. ze dne 2007 má soud za prokázané, že průměrný čistý měsíční příjem povinné ze zaměstnání u uvedené firmy činí částku 6.886,- Kč měsíčně.

Z vydání inzertního časopisu Jihočeský Inzert express ze dne 2007 soud zjistil, že výše nájmu u bytů 3+0 a 3+1 se pohybuje bez energií v rozmezí 6.000,- Kč měsíčně až po částku 11.200,- Kč za měsíc, a to v závislosti na velikosti bytu, stáří bytu a jeho umístění.

Z vyjádření povinných došlých do spisu sp. zn. /2006 dne 2006 soud zjistil, že žádali byt nikoliv zcela totožný, ale rovnocenný, kdy by měla býti brána v úvahu celková výměra bytu i výměra jednotlivých obytných místností, požadovali, aby byl vzat v úvahu i zdravotní stav obou účastníků s tím, že potřebují spát odděleně, dále počet místností, vybavení bytu, umístění bytu v rámci obce i výše nákladů na bydlení. Výše nájmu bytu by měla činit maximálně 30 % jednoho z příjemců důchodu.

Podle § 343 odst. 1 o.s.ř. ukládá-li rozhodnutí, jehož výkon se navrhuje, aby povinný vyklidil byt nebo místnost, za které je nutno zajistit přiměřený náhradní byt, náhradní byt, náhradní ubytování nebo přístřeší, soud nařídí výkon rozhodnutí jen tehdy, jestliže bude prokázáno, že povinnému je zajištěna taková bytová náhrada, jaká byla určena ve vykonávaném rozhodnutí, nebo že povinnému je zajištěno přístřeší, stanoví-li vykonávané rozhodnutí, že mu při vyklizení bytu náleží přístřeší. Podle odst. 2 cit. ustanovení zajištění bytové náhrady nebo přístřeší pro povinného je povinen prokázat oprávněný.

V řízení nebylo sporu o tom, že by povinným nebyl oprávněnou nabídnut náhradní byt, nebyla sporována ani kvalita toho bytu či jeho umístění v obci, ze strany povinných byla namítána nepřiměřenost náhradního bytu ve vztahu k požadované výši nájemného.

Povinným byl vykonatelným rozhodnutím soudu přiznán přiměřený náhradní byt, jehož zajištění je na bedrech oprávněné. Podle ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku náhradním bytem je takový byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Podle ustálené soudní praxe přiměřeným náhradním bytem je byt v téže obci a podle místních podmínek zásadně rovnocenný vyklizovanému bytu, tedy z hlediska vybavení, polohy, dopravy, přístupnosti, ale také velikosti, který se tedy nejvíce blíží vyklizovanému bytu. Soudní praxe dovodila, že přiměřeným náhradním bytem nemůže být byt s podstatně nižší podlahovou plochou nebo s podstatně menším počtem obytných místností, než má vyklizovaný byt, nelze však trvat na absolutní srovnatelnosti výměry. Soud je toho názoru, že stejně je třeba přistupovat i k případu opačnému, tedy je-li jako přiměřený náhradní byt nabízen byt, který má podstatně vyšší podlahovou plochu, než je byt nabízený, a to především z toho pohledu, že k bytu s větší podlahovou plochou se zpravidla váže podstatně vyšší nájemné. Soud má za to, že výše nájemného, která je požadována k náhradnímu bytu zajišťovanému oprávněnou, odpovídá v místě a čase obvyklé ceně nájmu, a ve světle konstantní judikatury včetně nálezu Ústavního soudu vydaného pod IV. ÚS 524/03 je nutno takovouto výši nájmu považovat za srovnatelnou. Podle citovaného nálezu je třeba nabízený byt z hlediska výše nájmu považovat za přiměřený bez ohledu na aktuální sociální situaci povinných. Pokud by byl vyklizován byt o velikosti 90 m2, k němuž by se vázala výše nájmu v podobě regulovaného nájemného ve výši např. 4.000,- Kč a v exekučním řízení by byl nabízen náhradní byt o téže ploše s výší obvyklého tržního nájmu 9.000,- Kč měsíčně, pak by se jednalo o byt v zásadě rovnocenný jak co do podlahové plochy, tak co do výše nájmu, neboť tento by byl vzhledem k vyklizovanému bytu nájmem přiměřeným, pak bez ohledu na to, jaká by byla výše příjmů povinných, byly by zásadně splněny podmínky pro to, aby soud návrhu na vyklizení vyhověl. Za situace, kdy však je vyklízen byt o velikosti 67,46 m2 a nabízen byt o velikosti 91 m2, pak dle názoru soudu ve vzájemné souvislosti velikosti nabízeného náhradního bytu a k němu se vztahující výši nájemného a velikosti vyklizovaného bytu a výši nájemného, za kterou se takto veliké byty obvykle pronajímají, nelze považovat za byt přiměřený. Soud je přesvědčen, že jeho právní názor a rozhodnutí nevybočuje z ustálené soudní praxe, která zásadní rovnocennost nabízeného bytu posuzuje nikoliv ve vztahu k sociálním poměrům povinných, i když i tyto mají pro rozhodnutí soudu svůj význam, nýbrž ve vztahu k vyklizovanému bytu. Byť sociální situace povinných a tedy i jejich příjmové poměry nejsou zásadním hlediskem, které soud zkoumá při posuzování, zda nabízený byt je přiměřený či nikoliv, nelze tyto skutečnosti v projednávaném případě zcela přehlédnout. Povinný je důchodce s výší důchodu 10.704,- Kč, povinná pobírá částečný invalidní důchod ve výši 4.446,- Kč a dále má příjem ze zaměstnání ve výši 6.886,- Kč. Příjem povinných tak v souhrnu dosahuje částky 22.000,- Kč, přičemž výše plateb za zajišťovaný byt by dosáhla částky téměř 11.000,- Kč, tedy bezmála ½ veškerých příjmů povinných. Soud znovu zdůrazňuje, že k poměrům povinných přihlédl jen ve vztahu vyklizovaného a náhradního bytu. Ve vzájemné souvislosti všech rozhodných skutečností, tedy velikosti vyklizovaného bytu, výše příjmu povinných a velikosti nabízeného bytu a výše nájemného, soud dospěl k závěru, že nelze nabízený byt považovat v tomto případě za byt přiměřený. Soud je toho názoru, že je v možnostech oprávněné zajistit povinným přiměřený náhradní byt zejména s poukazem na jeho velikost a odpovídající výši nájemného, že tudíž není znemožněno dosáhnout vyklizení předmětného bytu a že nedošlo k porušení ústavně zaručených práv oprávněné s předmětným bytem jako se

svým vlastnictvím disponovat. Soud v žádném případě nenutí oprávněnou, aby se na řešení sociální situace povinných podílela, nemůže však nabízet povinným byt podstatně větší, než doposud užívají, pokud příjmy povinných nejsou na takové výši, aby jej mohli platit, aniž by se rapidně snížila jejich životní úroveň. Dle názoru soudu tak nemůže automaticky platit úměra, že odpovídající kvalita bytu plus umístění bytu plus náhradní byt nikoliv menší než byt vyklizovaný se rovná automaticky přiměřený náhradní byt. Jiný výklad by znamenal připustit tak absurdní situace, kdy by za přiměřený měl být automaticky považován náhradní byt o velikosti třeba 150 m2 s výší nájmu např. 15.000,- Kč, a to za vyklizovaný byt o velikosti např. 65 m2, u něhož se výše obvyklého tržního nájemného pohybuje cca okolo 6.000 – 7.000,- Kč. Je vždy třeba posuzovat a dávat do souvislosti parametry vyklizovaného bytu a parametry nabízeného náhradního bytu, samozřejmě za respektování ústavně zaručených práv nájemců i pronajímatele. Bude-li povinným zajištěn náhradní byt, který svojí velikostí zásadně odpovídá bytu vyklizovanému, tedy bude se pohybovat s určitými drobnými odchylkami okolo 67 m2 a bude-li zjištěno, že výše obvyklého tržného nájemného v místě a čase se rovná výši nájmu, který bude za takový byt požadován, bude-li rovněž předložena nájemní smlouva na dobu neurčitou, pak v takovém případě bude předmětný byt považován za byt přiměřený a způsobilý k tomu, aby soud návrhu na vyklizení vyhověl. S ohledem na výše uvedené soud proto tento návrh na vyklizení bytu povinných zamítl.

Soud považuje za nutné reagovat na vyjádření oprávněné, že povinní se nikterak nepodílí na hledání bytu a veškerou aktivitu přenechávají na oprávněné. K tomu je třeba uvést, že bylo-li přivoleno k výpovědi z nájmu bytu z důvodů, které jsou na straně pronajímatele, pak je jeho povinností, aby povinným přiměřený náhradní byt zajistil. To, že povinní sami aktivně náhradní bydlení nehledají, jim nelze klást k tíži, neboť žádnou takovou povinnost jim právní řád neukládá. Toto rozhodnutí, jímž soud návrh na vyklizení bytu zamítl, by mělo posloužit k tomu, aby oprávněná i povinní se pokusili mimosoudní cestou najít jiný vhodný náhradní byt pro povinné, když sami povinní v řízení uvedli, že by se spokojili i s bytem o velikosti 2+1, jehož výše nájmu vzhledem k předpokládané menší výměře by byla pro ně více přijatelná.

O nákladech rozhodnutí soud rozhodl dle § 254 odst. 1 za použití § 142 odst. 1 o.s.ř., když oprávněná nebyla se svým návrhem na nařízení výkonu rozhodnutí úspěšná, povinní pak žádné náklady řízení nepožadovali.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení stejnopisu jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Okresní soud v Českých Budějovicích dne 2007

OKRESNÍ SOUD ČESKÉ BUDĚJOVICE

JUDr. Jiří Křivanec,v.r.
samosoudce

Za správnost vyhotovení:
Dana Juhaňáková

Došlo dne
- 2007

Příloha 9

OKRESNÍ SOUD, České Budějovice
Příloha
DOŠLO - 2007
..... krát ..... rubrik

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 2007
Okresní soud v Českých Budějovicích
dne 2007

/2007

/2007-

U s n e s e n í

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy Mgr. Miloše Póla a soudců JUDr. Zuzany Völflové a JUDr. Aleše Zezuly v exekuční věci oprávněné , r.č. , bytem České Budějovice, , zastoupené Mgr. , advokátem v Českých Budějovicích, , proti povinným **1)** , r.č. a **2)** , r.č. , obou bytem České Budějovice, , obou zastoupených Mgr. , advokátkou v Českých Budějovicích, , vyklizením bytu, o odvolání oprávněné proti usnesení Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 2007, č.j. /2007- , **t a k t o:**

Usnesení soudu prvního stupně se **m ě n í** takto:

Nařizuje se výkon rozhodnutí podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 2006, č.j. /2006- vyklizením bytu č. nacházejícího se v podlaží domu čp. na pozemku parcelní číslo zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na LV pro obec a k.ú. České Budějovice 2, který povinní užívají, a to přestěhováním do bytu č. o velikosti 3 + 1 v domě čp. v ulici , v Českých Budějovicích, kteryžto byt je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na LV pro obec a k.ú. České Budějovice 2.

Povinní jsou povinni zaplatit oprávněné na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů 14.376,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí k rukám jejího zástupce Mgr. , advokáta v Českých Budějovicích.

O d ů v o d n ě n í:

Okresní soud napadeným usnesením zamítl návrh oprávněné na nařízení výkonu rozhodnutí shora citovaným způsobem (výrok v odst. I.) a vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok v odst. II.).

V odůvodnění uvedl, že návrh byl podáván v situaci, kdy povinní se odmítali přestěhovat do nabízeného bytu 3 + 1 o velikosti 91 m2 v domě čp. v Českých Budějovicích v ulici , kterým jim nabízela oprávněná jako byt náhradní s možností uzavřít nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Povinní proti tomu navrhovali zamítnutí návrhu na nařízení exekuce a namítali, že byt je sice svou velikostí a kvalitou srovnatelný, ovšem nájemní smlouva obsahuje ujednání o výši nájmu, který není v jejich finančních možnostech platit, a to proto, že povinný je důchodcem s měsíčním

příjmem 10.704,-Kč, povinná pobírá částečný invalidní důchod ve výši 4.446,-Kč a plat ve výši 6.600,-Kč. Dosud platí nájemné ve výši 3.661,-Kč, zatímco v novém bytě by měli platit nájem ve výši 10.000. Okresní soud učinil závěr, že kvalita nabízeného bytu je rovnocenná kvalitě bytu vyklizováno, která má velikost 67,46 m2. Soud dále vyšel z rozsudku ze dne 2006, č.j. /2006- jenž je v této věci exekučním titulem, z kopie smlouvy o nájmu nabízeného náhradního bytu o velikosti 3 + 1 o výměře 91 m2, z korespondence účastníků a taktéž zjišťoval sociální poměry povinných. Opatřil si zprávu České správy sociálního zabezpečení stran výše pobíraných důchodů obou povinných, jakož i potvrzení zaměstnavatele povinné a nakonec provedl důkaz příslušnými stranami časopisu Jihočeský inzert expres ze dne .2007. Z něj zjistil, že výše nájmů u bytů 3 + 0 a 3 + 1 se pohybuje bez energií v rozmezí 6.000,-Kč až 11.200,-Kč měsíčně, a to v závislosti na velikosti bytu, jeho stáří a umístění v obci. Ve věci potom rozhodoval postupem podle § 343 odst. 1 o.s.ř., jež upravuje postup a kritéria při nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením bytu do bytové náhrady.

Okresní soud uvedl, že podle ustálené soudní praxe za přiměřený nutno považovat byt v téže obci a podle místních podmínek zásadně rovnocenný vyklízenému bytu z hlediska vybavení, polohy, dopravy, přístupnosti, ale také velikosti. Za přiměřený nemůže být považován byt s podstatně nižší podlahovou plochou nebo s podstatně menším počtem obytných místností, než má vyklizovaný byt, nelze však trvat na absolutní srovnatelnosti výměry. Podle okresního soudu nutno stejně přistupovat i k případu opačnému, kdy je jako přiměřený nabízen byt, který má podstatně vyšší podlahovou plochu, než byt vyklízený, a to proto, že z pravidla se k většímu bytu váže i vyšší nájemné. Soud učinil závěr, že výše nájemného „která je požadována k náhradnímu bytu zajišťovanému oprávněnou, odpovídá v místě a čase obvyklé ceně nájmu“ a je nutno ji proto považovat za srovnatelnou. Dále soud uvedl, že pokud by byl vyklizován byt o velikosti 90 m2, k němuž by se vázalo regulované nájemné 4.000,-Kč a v exekučním řízení by byl nabízen náhradní byt o téže ploše s výší obvyklého nájmu 9.000,-Kč, pak by se jednalo o byt zásadně hodnocený, bez ohledu na výši příjmů povinných. V situaci, kdy vyklízený byt o velikosti 67,46 m2 a nabízený byt o velikosti 91 m2, nelze považovat nabízený byt za byt přiměřený, a to i s ohledem na výši nájmu. Okresní soud přitom poukázal na to, že povinný má důchod ve výši 10.704,-Kč, povinná částečný invalidní důchod ve výši 4.46,-Kč a příjem ze zaměstnání ve výši 6.886,-Kč a z jejich celkového příjmu 22.000,-Kč by pak výše plateb za zajišťovaný náhradní byt představovala cca ½ jejich veškerých příjmů. S ohledem na uvedené poměry a s přihlédnutím ke vztahu vyklizovaného a náhradního bytu, učinil soud závěr o nepřiměřenosti nabízeného bytu a návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zamítl.

Usnesení soudu prvního stupně napadla včasným a přípustným odvoláním oprávněná (§ 201, § 255 odst. 1, § 202 a § 204 odst. 1 o.s.), která nesouhlasí se závěry soudu prvního stupně, pokud jde o shledanou nepřiměřenost náhradního bytu. Uvedla, že dosavadní judikatura vylučuje za přiměřený náhradní byt považovat byt s podstatně nižší podlahovou plochou, ovšem nezakazuje bytovou náhradu nadstandardní. Omezení použití „lepší“ bytové náhrady by bylo možno hledat v ust. § 3 odst. 1 občanského zákoníku, pokud by oprávnění svého práva zneužívali. O takovýto výkon práva se však

v tomto případě nejedná, neboť nabízený byt je o třetinu větší a s odpovídajícím počtem místností, tedy bytová náhrada, která zajišťuje lidsky důstojné bydlení povinných. Jestliže soud v tomto případě zjistil, že nájemné u nabízeného bytu je nájemným v místě obvyklým, pak jde o přiměřený náhradní byt, jak to je dovozeno i v nálezu Ústavního soudu IV. ÚS 524/2003. Dále odvolatelka zdůraznila, že pokud je obecně známo, že nájem menších bytů o méně místnostech se pohybuje v částkách i kolem 8.000,-Kč měsíčně, pak nelze přijmout zobecňující závěr soudu prvního stupně o tom, že by s ohledem na nájemné poměřované k vyšší podlahové ploše, byla nabízená bytová náhrada nepřiměřená. Nepřípadné je také zohlednění sociální situace povinných, neboť k ní nelze v souladu s ustálenou judikaturou vztahovat posuzování přiměřenosti a rovnocennosti bytové náhrady. Nutno také vidět, že oprávněná je limitována při výběru bytové náhrady povinností, aby tato byla poskytnuta na dobu neurčitou, což je v tomto případě splněno. Odvolatelka navrhla změnu napadeného usnesení a nařízení výkonu rozhodnutí.

Proti odvolání oprávněné povinní namítali, že se do situace dostali bez vlastního zavinění v tom smyslu, že neporušili jako nájemci žádnou povinnost (šlo o výpověď podle ust. § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák.) a jakkoli je pochopitelná snaha vlastníka užívat svou nemovitost, nutno také vidět, že nejsou již v ekonomicky činném věku, a proto mají podstatně sníženou možnost obstarat si jiné bydlení.

Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí soudu prvního stupně postupem podle § 212 a § 212a odst. 5 o.s.ř. při nařízeném jednání (§ 214 odst. 1 o.s.ř.) a dospěl k závěru o důvodnosti podaného odvolání.

Podle § 343 odst. 1 o.s.ř. ukládá-li rozhodnutí, jehož výkon se navrhuje, aby povinný vyklidil byt nebo místnost, za které je nutno zajistit přiměřený náhradní byt, náhradní ubytování nebo přístřeší, soud nařídí výkon rozhodnutí jen tehdy, jestliže bude prokázáno, že povinnému je zajištěna taková bytová náhrada, jaká byla určena ve vykonávaném rozhodnutí, nebo že povinnému je zajištěno přístřeší, stanoví-li vykonávané rozhodnutí, že mu při vyklizení bytu náleží přístřeší. Po právní moci tohoto usnesení soud výkon rozhodnutí provede. Podle § 343 odst. 2 o.s.ř. k zajištění bytové náhrady nebo přístřeší pro povinného je povinen prokázat oprávněný. Podle § 712 odst. 2 věta první a druhá obč. zák. náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a/, b/, e/, f/ a i/, má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenným bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt).

S ohledem na závěry soudu prvního stupně a s ohledem na odvolací námitky oprávněné bylo nutno posoudit, zda právní závěr soudu prvního stupně o tom, že nabízený byt 3 + 1 o velikosti 91 m2 není přiměřeným náhradním bytem za vyklizený byt 3 + 1 o výměře 67,46 m2, obstojí s ohledem na skutková zjištění soudu prvního stupně, z nichž v zásadě odvolací soud vycházel.

I v odvolacím řízení zůstalo nezpochybněno, že vyklízený byt sestává ze tří pokojů a kuchyně a je o celkové výměře 67,46 m2. Stejně tak byt nabízený sestává ze tří pokojů a kuchyně, ovšem výměru má o cca 1/3 vyšší, totiž 91 m2. Dalším objektivním zjištěním, z něhož bylo vycházet i pro potřeby přezkumu odvolacím soudem byl fakt, že stávající

regulované nájemné ve vyklizovaném bytě je 3.661,-Kč, zatímco nájemné v bytě nabízeném je představováno částkou 9.000,-Kč. Pokud jde o obvyklé nájemné placené v místě za byty 3 + 0 - 3 + 1, bylo soudem prvního stupně zjištěno v rozmezí 6.000,-Kč až 11.200,-Kč (správně mělo být z částky 6000,-Kč až cca 10.000,-Kč, neboť částka 11.200,-Kč je i částkou s platbami za energie). Posledně zmíněné zjištění okresní soud čerpal z inzertních novin „Jihočeský inzertní expres“ ze dne .2007. Odvolací soud, aby mohl vycházet z ještě konkrétnějších údajů toto dokazování provedené okresním soudem zopakoval. Odvolací soud tak zjistil z téže tiskoviny, že za byt 3 + kk v Českých Budějovicích o výměře 89 m2 je požadováno 10.500,-Kč + elektřina, za byt 3 + 0 o výměře 80 m2 v Českých Budějovicích je požadováno 7.000,-Kč měsíčně bez poplatků, za byt 3 + 1 o výměře 60 m2 v Českých Budějovicích je požadováno 9.000,-Kč bez energií a konečně za byt 3 + kk o výměře 78 m2 v Českých Budějovicích (v ulici Větrné) je požadováno 11.200,-Kč měsíčně, ovšem včetně energií. Dále bylo zjištěno, že v případě ostatních udávaných bytů 3 + 1, kde již není uváděna výměra, je požadováno nájemné v rozmezí 6.000,- až 8.000,-Kč.

V souladu s již ustálenou judikaturou je možno uvést, že za přiměřený nutno považovat takový náhradní byt, který je v podstatných rysech rovnocenný bytu vyklízenému. Nelze ovšem tento požadavek chápat tak, že by muselo jít o byt totožný, nýbrž musí jít o byt, který v základních znacích (počet pokojů, celková rozloha, kvalita a vybavenost, umístění v obci a výše obvyklého nájmu) snese srovnání s bytem vyklízeným a nutně musí poskytovat nájemcům podobně kvalitní a srovnatelně lidsky důstojné bydlení jako byt vyklízený. Zároveň platí, že v situaci, kdy na byt vyklízený byl vázán nájem na dobu neurčitou, musí i byt nabízený splňovat tento předpoklad.

Je nepochybné, že nabízený byt se nachází v obci v lokalitě blízké bytu vyklízenému, jde taktéž o byt 3 + 1 a nabízený nájem je na dobu neurčitou. Současně je nepochybné, že za byty výměrou a počtem místností srovnatelné s bytem vyklízeným (to je za byty 3 + 1 o výměře od 60 do 90 m2) je požadováno nájemné v rozmezí od 6.000,- do cca 10.000,-Kč měsíčně bez energií. Z toho je patrné, že určujícím pro výši nájmu tak není pouze konkrétní výměra, ale spíše počet obytných místností. Zde odvolací soud může odkázat právě na údaje z inzertní tiskoviny, které nebyly ani jednou ze stran rozporovány. Odvolací soud zejména zdůrazňuje, že nájemné ve výši 9.000,- respektive cca 10.000 ,-Kč, bylo podle těchto zjištění vázáno na byty 3 + 1 respektive 3 + kk o výměře 60 m2 respektive 78 m2, tedy na byty zcela velikostí srovnatelné s bytem vyklízeným, což je podle odvolacího soudu zcela zásadní právě v projednávané věci. Pokud totiž i za byty počtem místností a zejména celkovou výměrou zcela srovnatelné s bytem vyklízeným je obvyklé platit nájemné ve výši okolo 9.000,-Kč (kterážto částka se pohybuje v rozmezí, které měl za zjištěné i okresní soud), pak nemůže nabízený byt s požadovaným nájmem 9.000,-Kč být z hlediska nájemného považován za nepřiměřený s poukazem na to, že má o cca 1/3 větší obytnou plochu, neboť skutečnost větší výměry se ukázala v projednávané věci jako nepodstatná pro výši obvyklého nájemného. Jinak řečeno, požadovaný nájem v nabízeném bytě je zcela srovnatelný s nájmy za byty o cca 20 až 30 m2 menšími. Z podaných skutkových zjištění jednoznačně vyplývá, že byt vyklízený a byt nabízený jsou srovnatelné i pokud jde o výši obvyklého nájemného. Závěry soudu prvního stupně, jestliže dovodil opak, proto nemohou obstát, neboť nájemné 9.000,-Kč měsíčně za byt 91 m2 není vyvoláno větší výměrou nabízeného bytu, což by jej skutečně (nikoli pouze výměrou) činilo bytem nikoli přiměřeným. Jinak podáno pouze pokud by větší výměra bytu způsobovala podstatnou disproporci mezi oběma zjištěnými obvyklými nájmy

(za byt vyklízený a za byt nabízený), pak by o 1/3 větší výměra obytné plochy nabízeného bytu mohla vést k závěru o jeho nepřiměřenosti. Podle odvolacího soudu je tedy nabízený byt 3 + 1 o velikosti 91 m2 nutno považovat za přiměřený náhradní byt ve smyslu ust. § 712 odst. 2 věta druhá obč. zák., čímž byly splněny podmínky ust. § 343 odst. 1 o.s.ř. pro nařízení výkonu rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že v odvolacím řízení byla splněna i podmínka ust. § 343 odst. 2 o.s.ř., když oprávněná předložila návrh nájemní smlouvy vážící se k nabízenému bytu opatřený podpisem budoucího pronajímatele, nezbylo odvolacímu soudu, než usnesení soudu prvního stupně změnit (§ 220 odst. 1 písm. b/ o.s.ř.) a výkon rozhodnutí v souladu s návrhem oprávněné nařídit.

V projednávané věci je zřejmé, že oprávněná v situaci, kdy povinní namítali nepřiměřenost nabízené bytové náhrady, neměla jinou možnost, než své právo prosazovat cestou výkonu rozhodnutí, což sebou neslo i její finanční zatížení v podobě placení nájmu za blokovaný nabízený byt. Požadované odepření práva na náhradu nákladů výkonu rozhodnutí by z tohoto důvodu bylo nutno považovat za nepřiměřenou tvrdost, a proto bylo nutno rozhodnout o náhradě nákladů nařízení výkonu rozhodnutí a řízení odvolacího standardně bez možnosti aplikace ust. § 150 o.s.ř. Za řízení před okresním soudem bylo proto přiznáno postupem podle § 270 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 224 odst. 1 a 2 o.s.ř. 4.000,-Kč z titulu zastupování advokátem (§ 12 odst. 1 písm. a/ bod druhý vyhl. č. 484/2000 Sb.) a tři režijní paušály po 300,-Kč a totéž za řízení odvolací. Součet těchto částek, totiž 10.400,-Kč bylo nutno navýšit o požadovanou daň z přidané hodnoty ve výši 19 %. Výsledných 12.376,-Kč pak bylo nutno navýšit o zaplacené soudní poplatky v celkové výši 2.000,-Kč, a proto byli povinní zavázáni nahradit oprávněné k rukám jejího zástupce Mgr. celkem 14.376,-Kč.

P o u č e n í: Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání k Nejvyššímu soudu ČR v Brně, bude-li podáno ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu prostřednictvím soudu prvního stupně.

Krajský soud v Českých Budějovicích
dne 2007

Mgr. Miloš P ó l,v.r.
předseda senátu

KRAJSKÝ SOUD * ČESKÉ BUDĚJOVICE * 49

Za správnost vyhotovení:
Motlová Petra

Příloha č. 3: Základní ceny a cílové nájemné v Kč/m² podlahové plochy bytu pro období od 1.1.2007 do 31.12.2007

Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna	Základní cena bytu v Kč/m²	Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m²	Cílová hodnota měs. náj. v Kč/m² pro byty se sníženou kvalitou
HL.M.PRAHA			
Oblast č. 1	44 275	107,00	95,93
Oblast č. 2	32 759	99,64	88,72
Oblast č. 3	23 895	99,56	89,61
Oblast č. 4	19 985	83,27	74,94
Oblast č. 5	23 895	99,56	89,61
Oblast č. 6	31 175	119,50	106,51
Oblast č. 7	23 895	99,56	89,61
Oblast č. 8	23 895	99,56	89,61
Oblast č. 9	21 524	89,68	80,72
Oblast č. 10	21 524	89,68	80,72
Oblast č. 11	23 895	99,56	89,61
Oblast č. 12	21 524	89,68	80,72
Oblast č. 13	17 529	73,04	65,73
Oblast č. 14	19 985	83,27	74,94
Oblast č. 15	19 985	83,27	74,94
Oblast č. 16	17 529	73,04	65,73
Oblast č. 17	17 529	73,04	65,73
Oblast č. 18	21 524	89,68	80,72
Oblast č. 19	21 524	89,68	80,72
Oblast č. 20	23 895	99,56	89,61
Oblast č. 21	19 985	83,27	74,94
Oblast č. 22	17 529	73,04	65,73
Oblast č. 23	17 529	73,04	65,73
Oblast č. 24	17 529	73,04	65,73
Oblast č. 25	17 529	73,04	65,73
Oblast č. 26	21 524	89,68	80,72
Oblast č. 27	17 529	73,04	65,73
Oblast č. 28	17 529	73,04	65,73
STŘEDOČESKÝ			
50 000 a více obyvatel	15 611	65,05	58,54
10 000-49 999 obyvatel	11 393	47,47	42,72
2 000-9 999 obyvatel	9 634	40,14	36,13
do 1 999 obyvatel	6 314	26,31	23,68
JIHOČESKÝ			
50 000 a více obyvatel	9 637	40,15	36,14
10 000-49 999 obyvatel	8 511	35,46	31,92
2 000-9 999 obyvatel	5 578	23,24	20,92
do 1 999 obyvatel	3 520	14,67	13,20
PLZEŇSKÝ			
50 000 a více obyvatel	13 194	54,98	49,48
10 000-49 999 obyvatel	7 605	31,69	28,52
2 000-9 999 obyvatel	6 664	27,77	24,99
do 1 999 obyvatel	4 448	18,53	16,68
KARLOVARSKÝ			
50 000 a více obyvatel	14 182	59,09	53,18
10 000-49 999 obyvatel	7 660	31,92	28,73
2 000-9 999 obyvatel	5 236	21,82	19,64
do 1 999 obyvatel	4 100	17,08	15,38
ÚSTECKÝ			
50 000 a více obyvatel	5 118	21,33	19,19
10 000-49 999 obyvatel	4 473	18,64	16,77
2 000-9 999 obyvatel	5 320	22,17	19,95
do 1 999 obyvatel	3 915	16,31	14,68

Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna	Základní cena bytu v Kč/m²	Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m²	Cílová hodnota měs. náj. v Kč/m² pro byty se sníženou kvalitou
LIBERECKÝ			
50 000 a více obyvatel	11 269	46,95	42,26
10 000-49 999 obyvatel	7 495	31,23	28,11
2 000-9 999 obyvatel	5 026	20,94	18,85
do 1 999 obyvatel	5 606	23,36	21,02
KRÁLOVÉHRADECKÝ			
50 000 a více obyvatel	16 257	67,74	60,96
10 000-49 999 obyvatel	8 546	35,61	32,05
2 000-9 999 obyvatel	7 137	29,74	26,76
do 1 999 obyvatel	3 994	16,64	14,98
PARDUBICKÝ			
50 000 a více obyvatel	10 285	42,85	38,57
10 000-49 999 obyvatel	8 780	36,58	32,93
2 000-9 999 obyvatel	6 449	26,87	24,18
do 1 999 obyvatel	5 553	23,14	20,82
VYSOČINA			
50 000 a více obyvatel	12 374	51,56	46,40
10 000-49 999 obyvatel	8 643	36,01	32,41
2 000-9 999 obyvatel	6 863	28,60	25,74
do 1 999 obyvatel	4 014	16,73	15,05
BRNO			
Oblast č. 1	19 338	80,58	72,52
Oblast č. 2	17 115	71,31	64,18
Oblast č. 3	17 115	71,31	64,18
Oblast č. 4	19 338	80,58	72,52
Oblast č. 5	17 115	71,31	64,18
Oblast č. 6	13 841	57,67	51,90
Oblast č. 7	12 260	51,08	45,98
Oblast č. 8	12 260	51,08	45,98
Oblast č. 9	12 260	51,08	45,98
Oblast č. 10	12 260	51,08	45,98
Oblast č. 11	12 260	51,08	45,98
Oblast č. 12	17 115	71,31	64,18
JIHOMORAVSKÝ bez BRNA			
10 000-49 999 obyvatel	9 081	37,84	34,05
2 000-9 999 obyvatel	7 565	31,52	28,37
do 1 999 obyvatel	5 768	24,03	21,63
OLOMOUCKÝ			
50 000 a více obyvatel	13 597	56,65	50,99
10 000-49 999 obyvatel	8 095	33,73	30,36
2 000-9 999 obyvatel	5 677	23,65	21,29
do 1 999 obyvatel	3 557	14,82	13,34
ZLÍNSKÝ			
50 000 a více obyvatel	13 373	55,72	50,15
10 000-49 999 obyvatel	9 658	40,24	36,22
2 000-9 999 obyvatel	7 555	31,48	28,33
do 1 999 obyvatel	4 749	19,79	17,81
MORAVSKOSLEZSKÝ			
50 000 a více obyvatel	7 310	30,46	27,41
10 000-49 999 obyvatel	5 724	23,85	21,47
2 000-9 999 obyvatel	4 467	18,61	16,75
do 1 999 obyvatel	4 407	18,36	16,53

Příloha 11

2-1. PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V ČR V LETECH 2005 - 2007 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ (v Kč/m²)

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. bytu v m²	Průměrné opotř.v %	*variační koef. KC*	Průměrná kupní cena				
								typové	netypové	rok 2005	rok 2006	rok 2007
Hlavní město Praha	Praha 1	624	**59 668**	51 387	78	30,8	*36*	52 281	59 752	55 335	55 832	65 502
	Praha 2, 6, 7	1 057	**42 580**	35 201	72	24,7	*37*	33 968	43 611	38 901	39 887	49 168
	Praha 3-5, 8-28	3 929	**33 274**	26 641	61	18,3	*34*	30 584	36 090	29 483	32 106	39 325
Celkem Hlavní město Praha		**5 610**	**37 963**	**31 006**	**65**	**20,9**	***42***	**30 835**	**42 326**	**33 145**	**36 319**	**45 061**
Středočeský	do 1 999 obyv.	647	**9 595**	7 666	67	22,5	*65*	9 567	9 753	7 330	9 702	11 551
	2 000 - 9 999 obyv.	1 549	**17 301**	12 129	58	17,2	*38*	17 198	18 165	14 511	15 760	19 652
	10 000 - 49 999 obyv.	4 565	**17 168**	13 651	60	19,8	*38*	17 102	18 027	15 246	15 875	20 120
	50 000 obyv. a více	1 579	**20 980**	16 056	52	19,6	*30*	21 020	20 467	17 060	19 349	25 078
Celkem Středočeský		**8 340**	**17 327**	**13 359**	**59**	**19,5**	***40***	**17 331**	**17 278**	**14 716**	**16 148**	**20 319**
Jihočeský	do 1 999 obyv.	552	**6 796**	5 517	67	23,2	*78*	6 355	7 888	6 130	6 351	7 994
	2 000 - 9 999 obyv.	1 093	**9 084**	7 074	63	21,3	*44*	9 098	8 953	8 404	8 575	10 311
	10 000 - 49 999 obyv.	1 397	**12 909**	10 731	61	21,1	*35*	12 732	13 667	10 976	12 278	15 162
	50 000 obyv. a více	1 152	**16 157**	13 825	65	23,7	*32*	15 891	17 475	14 449	15 791	18 200
Celkem Jihočeský		**4 194**	**12 000**	**9 941**	**63**	**22,2**	***48***	**11 850**	**12 716**	**10 553**	**11 546**	**13 829**
Plzeňský	do 1 999 obyv.	374	**7 027**	5 974	69	23,6	*65*	7 000	7 369	5 722	6 748	8 824
	2 000 - 9 999 obyv.	865	**11 094**	8 723	63	19,7	*50*	10 410	16 775	10 477	10 679	12 100
	10 000 - 49 999 obyv.	662	**11 433**	9 348	60	21,4	*40*	11 357	12 368	10 687	10 331	12 921
	50 000 obyv. a více	1 344	**18 524**	14 865	60	20,0	*29*	18 113	19 539	15 965	17 209	22 083
Celkem Plzeňský		**3 245**	**13 772**	**11 077**	**62**	**20,6**	***49***	**12 930**	**17 825**	**12 901**	**11 418**	**16 343**
Karlovarský	do 1 999 obyv.	216	**5 777**	5 222	62	29,7	*52*	5 326	8 278	6 008	6 111	5 350
	2 000 - 9 999 obyv.	639	**7 265**	6 633	60	29,3	*46*	7 080	8 816	7 172	6 983	7 706
	10 000 - 49 999 obyv.	2 183	**10 156**	9 052	60	26,7	*41*	9 925	11 187	9 620	9 599	11 439
	50 000 obyv. a více	639	**18 815**	16 612	68	25,6	*42*	16 459	21 078	16 936	17 044	20 894
Celkem Karlovarský		**3 677**	**10 901**	**9 721**	**62**	**27,1**	***57***	**9 777**	**14 779**	**9 831**	**10 125**	**12 736**
Ústecký	do 1 999 obyv.	123	**5 424**	4 631	66	31,4	*62*	5 513	5 193	5 107	4 120	6 337
	2 000 - 9 999 obyv.	495	**7 270**	6 266	59	30,5	*56*	7 597	5 464	5 851	6 541	8 902
	10 000 - 49 999 obyv.	2 278	**5 969**	5 699	60	37,2	*66*	5 804	10 433	4 865	5 561	7 278
	50 000 obyv. a více	3 162	**7 095**	6 073	61	36,4	*52*	7 167	6 898	6 331	6 220	8 489
Celkem Ústecký		**6 058**	**6 652**	**5 919**	**60**	**36,1**	***58***	**6 577**	**7 013**	**5 698**	**5 958**	**8 037**
Liberecký	do 1 999 obyv.	144	**9 040**	7 683	64	27,5	*74*	7 230	12 342	6 719	8 119	12 312
	2 000 - 9 999 obyv.	446	**8 785**	6 972	58	26,5	*69*	8 109	13 689	6 205	8 726	11 284
	10 000 - 49 999 obyv.	803	**10 459**	8 620	63	26,1	*37*	10 443	10 541	8 757	10 034	12 303
	50 000 obyv. a více	823	**15 440**	12 853	61	25,1	*38*	15 328	16 121	13 394	14 483	20 162
Celkem Liberecký		**2 216**	**11 880**	**9 800**	**61**	**25,9**	***51***	**11 642**	**13 140**	**10 062**	**11 492**	**14 316**
Královéhradecký	do 1 999 obyv.	178	**8 521**	6 315	72	23,2	*73*	8 047	9 639	8 082	7 971	9 301
	2 000 - 9 999 obyv.	719	**10 591**	8 434	62	23,3	*43*	10 621	10 451	8 165	9 797	12 752
	10 000 - 49 999 obyv.	1 148	**12 456**	9 845	60	24,2	*41*	13 035	10 832	10 115	12 051	14 889
	50 000 obyv. a více	968	**21 401**	17 420	61	17,7	*30*	21 340	21 839	17 953	20 093	25 436
Celkem Královéhradecký		**3 013**	**14 652**	**11 734**	**61**	**21,8**	***50***	**15 104**	**12 834**	**12 305**	**13 674**	**17 332**
Pardubický	do 1 999 obyv.	304	**8 808**	6 572	65	21,1	*57*	9 439	7 398	7 430	8 596	9 841
	2 000 - 9 999 obyv.	548	**11 232**	8 349	61	20,1	*45*	11 521	10 264	9 355	10 207	13 314
	10 000 - 49 999 obyv.	996	**12 923**	10 621	62	20,3	*37*	13 291	11 267	11 039	12 255	15 154
	50 000 obyv. a více	1 819	**17 344**	13 268	62	19,0	*40*	16 929	20 048	13 992	17 147	21 456
Celkem Pardubický		**3 667**	**14 522**	**11 259**	**62**	**19,7**	***46***	**14 674**	**13 810**	**12 307**	**13 858**	**17 217**
Vysočina	do 1 999 obyv.	193	**6 114**	5 404	72	20,0	*60*	6 186	5 929	5 018	5 548	7 785
	2 000 - 9 999 obyv.	476	**9 360**	7 568	61	18,9	*39*	9 637	7 722	8 305	9 047	10 533
	10 000 - 49 999 obyv.	1 127	**12 463**	10 621	60	14,8	*30*	12 416	12 799	10 881	12 073	14 321
	50 000 obyv. a více	692	**16 463**	12 340	59	17,6	*31*	16 875	14 778	13 936	15 693	19 221
Celkem Vysočina		**2 488**	**12 489**	**10 110**	**61**	**16,8**	***41***	**12 647**	**11 657**	**10 763**	**11 940**	**14 546**
Jihomoravský	do 1 999 obyv.	249	**10 664**	8 258	71	15,1	*60*	8 968	13 191	8 414	9 756	12 723
	2 000 - 9 999 obyv.	1 056	**12 427**	9 627	61	17,8	*49*	11 735	14 383	9 753	12 009	15 425
	10 000 - 49 999 obyv.	1 365	**14 501**	12 004	61	18,5	*35*	14 135	15 934	12 389	13 844	16 672
	50 000 obyv. a více	2 722	**24 098**	19 953	62	20,4	*33*	23 446	24 991	19 255	22 310	29 031
Celkem Jihomoravský		**5 392**	**18 762**	**15 378**	**62**	**19,2**	***47***	**17 481**	**21 314**	**15 122**	**17 335**	**22 768**
Olomoucký	do 1 999 obyv.	169	**6 649**	4 928	67	26,3	*62*	7 356	6 057	4 747	5 499	8 871
	2 000 - 9 999 obyv.	311	**8 034**	6 494	65	25,3	*47*	8 689	5 777	6 696	7 969	9 116
	10 000 - 49 999 obyv.	1 504	**11 683**	9 585	62	22,2	*36*	11 766	11 393	9 777	10 739	13 648
	50 000 obyv. a více	1 066	**19 569**	15 402	63	18,9	*31*	19 278	19 972	15 719	17 854	22 425
Celkem Olomoucký		**3 050**	**13 788**	**11 045**	**63**	**21,6**	***48***	**13 464**	**14 510**	**10 915**	**12 534**	**16 369**
Zlínský	do 1 999 obyv.	58	**8 950**	6 626	75	16,4	*54*	9 110	8 739	9 224	8 000	10 531
	2 000 - 9 999 obyv.	741	**11 821**	8 803	63	21,5	*42*	11 928	11 522	9 320	11 425	14 524
	10 000 - 49 999 obyv.	2 398	**13 552**	10 427	58	20,2	*36*	13 633	13 005	11 276	12 879	16 259
	50 000 obyv. a více	1 121	**18 422**	13 233	61	22,6	*30*	18 312	18 988	15 418	17 657	22 215
Celkem Zlínský		**4 318**	**14 457**	**10 825**	**60**	**21,0**	***39***	**14 550**	**13 990**	**11 927**	**13 931**	**17 327**
Moravskoslezský	do 1 999 obyv.	101	**5 292**	5 051	65	25,6	*54*	5 003	7 092	3 880	5 459	6 728
	2 000 - 9 999 obyv.	405	**7 480**	5 918	62	25,5	*56*	7 083	10 055	6 295	7 101	8 542
	10 000 - 49 999 obyv.	1 226	**9 322**	7 672	61	24,3	*43*	9 603	8 065	7 329	8 676	11 268
	50 000 obyv. a více	2 709	**11 693**	9 037	61	24,9	*43*	11 312	13 289	9 082	10 768	14 897
Celkem Moravskoslezský		**4 441**	**10 508**	**8 285**	**61**	**24,8**	***47***	**10 279**	**11 530**	**8 229**	**9 820**	**12 975**
Celkem ČR		**59 709**	**15 743**	**12 699**	**61**	**22,9**	***70***	**13 978**	**21 730**	**13 731**	**14 674**	**18 456**