

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Pedagogická fakulta

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2012

Petra Soldátová

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
PEDAGOGICKÁ FAKULTA

***VÝVOJ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ
V ČESKÉ REPUBLICE PO ROCE 1989***

Bakalářská práce

Vedoucí bakalářské práce:

Mgr. Marek Šebeš, Ph.D.

Vypracovala:

Petra Soldátová

České Budějovice, 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

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

V Českých Budějovicích, 30. dubna 2012

Petra Soldátová

Děkuji vedoucímu bakalářské práce Mgr. Marku Šebešovi, Ph.D. za odborné vedení práce, laskavou pomoc a cenné rady. Též děkuji svému blízkému okolí za trpělivost a psychickou podporu.

ABSTRAKT

Bakalářská práce pojednává o vývoji nájemního bydlení po roce 1989. Je rozdělena do několika částí. V úvodu práce charakterizuji pojem bydlení obecně a popisuji jeho vlastnosti, druhy a procesy, které na něj mají vliv. V druhé části věnuji pozornost především nájemnímu bydlení. Zde se snažím obsáhnout jeho vývoj v období po sametové revoluci, kdy byla obnovena forma soukromého vlastnictví, a začala probíhat deregulace nájemního bydlení. Poukazuji hlavně na právní úpravy, jež sehrály důležitou roli na trhu s byty a nově upravovaly vztahy mezi pronajímatelem a nájemníkem. V třetí části se zabývám bytovou politikou, kde vyzdvihuji její hlavní cíle a priority v oblasti bydlení. V závěru práce jsem vypracovala zhodnocení trendů a možností nájemního bydlení v současné době na základě údajů ze statistického šetření a vlastního průzkumu trhu bydlení.

KLÍČOVÁ SLOVA:

Bydlení, nájemní bydlení, deregulace, bytová politika

ABSTRACT

The thesis deals with the development of rental housing since 1989. It is divided into several parts. In the introduction I explained generally the notion of housing with the description of its types, characteristics and related processes. In the second part I focused mainly on rental housing where I deal with the development in the period after the Velvet Revolution when it was restored a form of private property and deregulation of rental housing has begun. I pointed out the legislation which played an important part in the housing market and which regulate the relationship between the lessor and tenant. The third part deals with housing policy where there are highlighted its main objectives and priorities in the housing. In the last part I made the evaluation of trends and possibilities of housing at the present time based on data from my statistic research of housing market.

KEYWORDS:

Housing, rental housing, deregulation, housing policy

OBSAH

ÚVOD	9
1 BYDLENÍ	11
1.1. Bydlení obecně	11
1.2. Druhy bydlení	11
1.3. Bydlení a jeho vlastnosti	14
1.4. Procesy ovlivňující bydlení	15
1.5. Faktory ovlivňující cenu bydlení	17
1.6. Bydlení a jeho specifický trh	20
2 NÁJEMNÍ BYDLENÍ PO ROCE 1989.....	22
2.1. Charakteristika oblasti nájemního bydlení po roce 1989	22
2.2. Vývoj ceny.....	23
2.3. Vývoj počtu nájemních bytů.....	25
2.4. Právní úprava nájemního bydlení po roce 1989	27
2.4.1. Zákon č. 509/1991	27
2.4.2. Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb.....	27
2.4.3. Nález Ústavního soudu č.231/2000 Sb.	29
2.4.4. Cenové výměry ministerstva financí	30
2.4.5. Nařízení vlády č. 567/202 Sb.	30
2.4.6. Zákon č. 107/2006 Sb. – odstartování deregulačního procesu.....	31
2.5. Současná situace nájemního bydlení.....	32
3 BYTOVÁ POLITIKA.....	35
3.1. Bytová politika obecně.....	35
3.2. Bytová politika v České republice	35
3.2.1. Cíle a priority bytové politiky	36
3.2.1.1. Cíle	36
3.2.1.2. Priority	38

3.2.2. Působnost ministerstev v oblasti bytové politiky	40
3.3. Bytová politika v EU.....	42
4 STANOVENÍ TRENDŮ A MOŽNOSTÍ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ.....	44
4.1. Metodika.....	44
4.2. Vyhodnocení.....	45
4.2.1. Vyhodnocení statistických údajů.....	45
4.2.2. Vyhodnocení průzkumu.....	49
ZÁVĚR	51
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	53
SEZNAM TABULEK A GRAFŮ.....	57
SEZNAM OBRÁZKŮ	58
SEZNAM PŘÍLOH.....	59

ÚVOD

Bydlení je vnímáno jako jedna ze základních lidských potřeb. U každého z nás navozuje pocit bezpečí, ochrany a jistoty. Již lidé v dobách pravěkých měli svůj příbytek, byť jen v jeskyni či v dřevěné chýši, který se zdaleka nepodobal dnešním domům a bytům. Přesto hrál tento jednoduchý způsob bydlení nezastupitelnou roli v jejich životě a význam obydlí se nesnížil ani v dnešní době. Právě naopak ještě více vzrostl.

V současnosti se člověk nachází v situaci, kdy si může svobodně zvolit, jak a kde bude bydlet. Vybírá si mezi dvěma základními formami bydlení, mezi bydlením vlastnickým a bydlením nájemním (Lux, 2011). A právě nájemní bydlení v České republice je hlavním tématem této bakalářské práce.

Ve své práci se zaměřuji především na vývoj nájemního bydlení po roce 1989, poněvadž v tomto období dochází k transformaci z centrálně plánované ekonomiky na ekonomiku tržní a postupně se začínaly vedle sebe paralelně utvářet dva typy nájemného. První typ bylo nájemné regulované, které přetrvává ještě z dob socialismu a jeho výši určuje sám stát. Druhým typem se stalo nájemné tržní, jež vzniká na základě individuální dohody mezi potenciálním nájemcem bytu a vlastníkem nemovitosti neboli pronajímatelem. Jedná se tedy o vztah nabídky a poptávky bez jakéhokoli omezování z jiných stran. V současné době vrcholí proces deregulace, který na základě zákona o jednostranném zvyšování nájemného účinného od začátku roku 2007 má k sobě regulované a tržní nájemné přiblížit. Konec tohoto procesu se plánuje k 31. 12. 2012. Pak dojde k tomu, že se výše nájemného bude pouze určovat svobodnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě neshody se budou moci obrátit na soud a ten určí obvyklou výši tržního nájemného.

Bakalářská práce je členěna do několika částí. V úvodu práce se pokouším charakterizovat bydlení obecně a zaměřuji se na jeho druhy a vlastnosti. V druhé části věnuji pozornost právě nájemnímu bydlení a jeho vývoji po roce 1989, kde popisuji procesy a faktory, které ho postupně utvářely až do současnosti. Důraz kladu na jeho legislativu, protože v oblasti nájemního bydlení sehrála důležitou roli a neustále ho ovlivňuje i do dnešní doby. Dále poukazuji na vývoj počtu nájemních bytů a postupný růst jeho ceny. V další části, vyzdvihuji hlavní cíle a priority bytové politiky, jejímž hlavním úkolem je zajistit dostupné bydlení pro všechny své občany.

V závěru práce jsem se pokusila nastítnit trendy a možnosti nájemního bydlení na základě údajů Českého statistického úřadu a Ministerstva pro místní rozvoj. Také jsem využila výsledky z vlastního průzkumu, který mapuje situaci na trhu s nájemním bydlením.

Cílem mé práce je tedy podat ucelený pohled na vývoj nájemního bydlení po roce 1989 a nastítnit současnou situaci v oblasti nájemního bydlení.

1 BYDLENÍ

1.1. Bydlení obecně

Bydlení lze chápat jako tržní statek nebo jako zboží dlouhodobé spotřeby, které do významné míry ovlivňuje jak poptávkovou, tak nabídkovou stranu trhu s bydlením. Lux (2011) blíže popisuje bydlení jako rezidenční nemovitost, která je ve svobodné společnosti založené na tržním hospodářství privátním statkem (zbožím) obchodovaným na trhu, kde převažující poptávka nad nabídkou krátkodobě ceny snižuje a naopak převažující poptávka nad nabídkou krátkodobě ceny zvyšuje.

Dále k bydlení můžeme přistupovat jako ke zboží, které uspokojuje jednu ze základních lidských potřeb a má také vliv na udržení integrace osobnosti a jejího dalšího rozvoje. Podle Bakové (1997) považují lidé možnost samostatného bydlení za velmi důležitý faktor, který významně ovlivňuje jejich rozhodování v jednotlivých fázích životního cyklu (např. založení rodiny). Samostatné bydlení totiž představuje formu ekonomické nezávislosti a emancipace od původní rodiny. Z toho vyplývá, že bydlení není jen materiálním statkem, ale posiluje sebevědomí i odpovědnost, umožňuje soužití partnerů, významně se podílí na utváření mezigeneračních vztahů a ovlivňuje spokojenost také v partnerském vztahu.

1.2. Druhy bydlení

Každý člověk má ke svému bydlení určitý právní vztah, který se nazývá právní důvod užívání bydlení. (Lux, 2007, s. 28-29). Podle něj se rozlišují dvě základní formy bydlení a to:

1. vlastnické

2 .nájemní

Dále se k nim řadí řada hybridních forem, např. bydlení družstevní (Lux, 2007, s. 28-29).

Vlastnické bydlení

V současné době je nejrozšířenějším druhem bydlení v České republice. Toto bydlení se vyznačuje tím, že uživatel dané nemovitosti (bytu nebo rodinného domu) je současně i jejím vlastníkem a může se svým majetkem libovolně nakládat,

bez souhlasu ostatních. Výhodou dále jsou nulové náklady za nájemné. Na druhé straně má však vlastník nemovitosti povinnost hradit všechny náklady související se zajištěním kvalitního bydlení, odpovídá za její technický stav a musí se o ni starat. Z hlediska právního (soukromoprávního, či veřejnoprávního odvětví) je výhodou vlastnického bydlení i jeho právní ochrana. Dále může být vlastnické bydlení také specifickou investicí domácnosti (Lux, 2007, s. 29).

Nájemní bydlení

Nemovitost sloužící k nájemnímu bydlení má různé vlastníky (pronajímatele), jsou to například stát, obec nebo právnické či fyzické osoby, jedná se tedy o soukromé vlastníky, jejichž důvod pronájmu je zcela komerční. Nájemník danou nemovitost nevlastní a nemůže s ní libovolně nakládat. Veškeré úpravy může provádět jen se souhlasem vlastníka (pronajímatele). Mezi zásadní povinnost nájemníka patří povinnost platit nájemné. Za největší výhodu této formy bydlení se považují nulové pořizovací náklady a dále náklady související se správou bytu jdou na stranu pronajímatele.

K základním charakteristikám nájemního bydlení podle Schwarze (2000) patří:

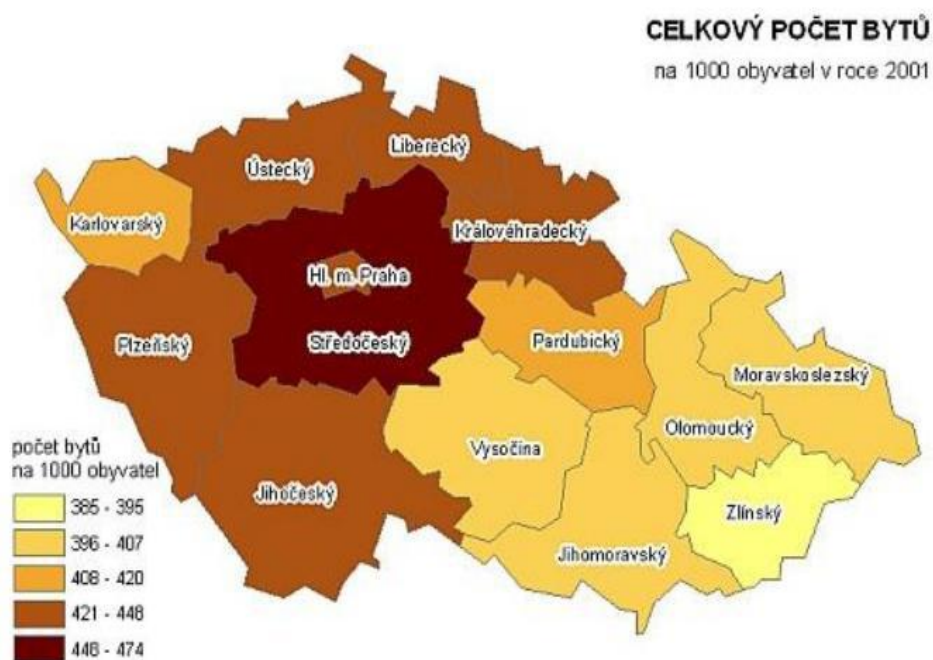
- pružná reakce na strukturální směry v hospodářství, popř. na vývoj hospodářského cyklu
- nenáročnost na vysoký vstupní kapitál u nájemníka
- pružná reakce na jednotlivé fáze životního cyklu
- velmi omezená role státu v životě nájemníka ve společenském systému s jasně definovanými vlastnickými právy a vynutitelnými zákony

Družstevní bydlení

Družstevní byty jsou majetkem bytových družstev. Ty tvoří členové, kteří zde vlastní určitý podíl. I když členové družstva byty přímo nevlastní, jejich právo disponovat s příslušným bytem se jeví natolik intenzivní, že se velmi přibližuje k soukromému vlastnictví. Za výhodu tohoto bydlení se považuje dostupnější pořizovací cena, ve srovnání s pořizovací cenou podobné nemovitosti v soukromém vlastnictví a také jednodušší a rychlejší vyřízení převodu členského podílu u družstva. Družstevní bydlení v současné době využívá 11% domácností v České republice (Český statistický úřad, 2011).

V České republice se podle posledního sčítání lidu z roku 2011 nachází celkem 3 894 210 trvale obydlených bytů (Český statistický úřad, 2011). Na 1 000 obyvatel tak v průměru připadá 389 obydlených bytů. Obrázek č. 1 ukazuje, jaké bylo množství bytů na 1000 obyvatel v roce 2001 podle regionů. Lze vyčíst, že nejvyšší podíl mají regiony (NUTS2): Jihovýchodní, Střední Morava, Moravsko-slezský.

Obrázek č. 1: Celkový počet bytů na 1000 obyvatel podle krajů



Zdroj: www.disparity.cz [cit. 2011-10-17]

Regionálního rozložení podle forem právního důvodu užívání bydlení, lze vidět v obrázku č. 2. Kraje s menšími městy a velkým počtem obcí (především kraj Vysočina a Zlínský kraj), mají vysoký podíl vlastnického bydlení. Naopak v krajích se sídlí s více než 10 000 obyvateli (Praha, Karlovarský, Ústecký, Moravskoslezský) převažuje nájemní bydlení.

Obrázek č. 2: Struktura trvale obydlených bytů dle vlastnictví



Zdroj: www.disparity.cz [cit. 2011-10-17]

1.3. Bydlení a jeho vlastnosti

Lux (2002) charakterizuje bydlení takto:

1) Bydlení je velmi heterogenní, komplexní, multi-dimenzionální zboží.

- domy a byty určené k bydlení se navzájem liší nejrůznějšími charakteristikami, které poskytují svým spotřebitelům specifické bytové služby. Liší se ve velikosti užitné plochy, designu, stáří, kvalitě použitých materiálů pro výstavbu, právním důvodu užívání, počtu a kvalitě přidružených prostor (např. garáž atd.)
- cenu bydlení do velké míry určuje také kvalita okolního prostředí, sociální struktura spoluobyvatel, hlučností okolí, kvalita veřejného prostranství, silnic, chodníků či dostupností místa zaměstnání, škol, zdravotních a kulturních zařízení z místa bydliště

2) Bydlení je typem dlouhodobě trvanlivého zboží nebo také zbožím dlouhodobé spotřeby.

- bydlení se stává nejen předmětem spotřeby, ale také specifickou investicí domácnosti, zejména jedná-li se o vlastnické bydlení
- všude na světě se cena vlastnického bydlení pohybuje velmi vysoko, že k jeho pořízení je zpravidla potřeba dlouhodobě splatných hypotečních úvěrů

- domácnosti se snaží investovat do takového bydlení, u kterého předpokládají, že jeho budoucí cena se vyrovná minimálně úhrnu všech nákladů spojených s jeho pořízením
- domácnosti, které se nesnaží o spekulativní zisk (např. koupí a následným prodejem či pronájmem) na trhu bydlení při koupi nebo výstavbě svého bydlení vystupují ve dvojí roli: jako spotřebitelé i investoři.

3) Bydlení je fixováno v prostoru.

- oproti většině jiných zboží bydlení nemůže být jednoduše „přeneseno“ někam jinam, z jednoho prostoru do jiného.
- pokud si domácnost pořizuje své bydlení, pak volí mezi kvalitou služeb spojených s bydlením v příslušném místě, např. obcí, a dostupností svého zaměstnání, škol pro své děti, lékařské péče, kulturních podniků apod.

4) Ostatní specifika bydlení zahrnují zejména:

- vysoké transakční náklady případných stěhování
- nemožnost perfektní znalosti situace na trhu
- relativně vysoká míra „vměšování“ státu do trhu s bydlením

1.4. Procesy ovlivňující bydlení

Důležitý proces, jenž nám ovlivňuje strukturu bydlení v České republice a na celém světě je urbanizační proces, který zahrnuje tyto fáze (dle van der Berga):

1. Urbanizace – (extenzivní urbanizace) – koncentrace obyvatel do měst (rostoucí město uprostřed stagnujícího zázemí)

2. Suburbanizace – vyšší fáze urbanizačního procesu, zvýšení životní úrovně, rozvoj prostorové mobility osob a nákladů (rozvoj individuální automobilizace), zpomalení až zastavení růstu měst, rychlý růst zázemí měst

3. Desurbanizace – v důsledku vysoké koncentrace ve městech dochází k přelidnění, což má za následek odchod obyvatel a ekonomických činností do přilehlých měst (populační úbytky měst i zázemí) – zejména v USA

4. Reurbanizace – typická pro Evropu, po suburbanizační fázi dochází k ožívování center měst (návrat obyvatel do měst), důležitá role regionální a městské politiky (Ouředníček, 2000).

Urbanizace začala industrializací a v České republice se projevovala především v 70. a 80. letech výstavbou panelákových sídlišť ve městech. Tato vybraná města v okresech pak vysávala venkov a počet jeho obyvatel ubýval. V roce 1990 hromadná výstavba sídlišť (takzvaná KBV-komplexní bytová výstavba) skončila a v roce 1995 se počet nových bytů dostal na své minimum. Tehdy nastal obrat a venkov namísto vyliďňování začal naopak pomalu sílit (suburbanizace).

Hlavním důvodem suburbanizace byly levnější pozemky na venkově a mnohem jednodušeji se tam mohlo začít stavět. Developeři zde tedy začali budovat satelitní městečka, což jsou obytné komplexy většinou rodinných domů, které vznikly během krátké doby na jednom místě, většinou na kraji obce.

Výstavbou satelitních městeček se začal po mnoha letech znovu zaplňovat venkov a vznikaly nové prostorové formace tzv. Master planned communities¹. U nás byla jejich výstavba nejsilnější v devadesátých letech. Nejvíce jich přirozeně najdeme v okolí velkoměst. Nejčastěji se do nich stěhují mladí lidé a rodiny s malými dětmi.

Důvody vzniku satelitních měst:

Trh s byty: lidé, kteří bydlí v nájemních bytech s neregulovaným nájemným (to znamená, že se pohybují na volném trhu s byty), musí platit za bydlení tržní cenu, která bývá (ze zcela pochopitelných důvodů majitele bytu) dost vysoká. Proto stále více lidí touží po bydlení ve vlastním bytě nebo domě.

Hypotéční úvěry: dosáhne na ně v dnešní době velké množství lidí. Možnost koupě bytu nebo rodinného domu podporuje i stát.

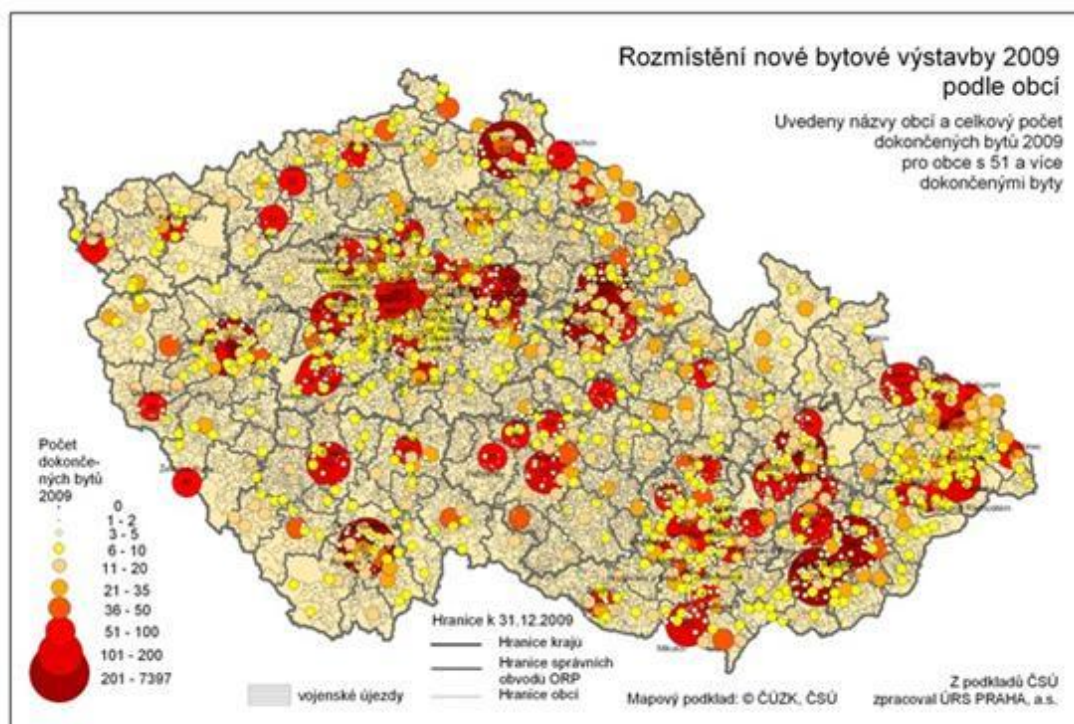
Trend: bydlení ve vlastním rodinném domku se zahradou považuje většina rodin za ideální bydlení.

Proces suburbanizace v současné době pokračuje mnohem pomaleji a jen v blízkosti několik měst. V rozmístění nové výstavby a rozvoji jednotlivých suburbánních oblastí existuje značná nerovnoměrnost. Nedochází tedy k plošnému, kontinuálnímu růstu příměstské zóny velkých měst, ale spíše k výstavbě v příhodných lokalitách podél dopravních komunikací, v blízkosti větších sídel s rozvinutou infrastrukturou nebo v atraktivních lokalitách, které splňují hlavní požadavky pro "zdravé" bydlení v dosahu města. Nová výstavba přináší řadu změn ve fyzickém a sociálním prostředí

¹ Master planned communities= rozsáhlé bytové zóny vytvořené jedním developerem

suburbanizovaných území. Lokalizace nových rezidenčních a komerčních funkcí v příměstské zóně působí nejen jako impuls k reorganizaci životního prostředí rozvíjených lokalit, ale přináší pozitivní i negativní dopady na život celého městského regionu.

Obrázek č. 3: Rozmístění nové bytové výstavby 2009 podle obcí



Zdroj: Kraft, S. Přednáška ze sociální geografie. Geografie měst. 2011 [cit. 2011-10-17]. Dostupné z: disk „V“ JČU

V Praze a v dalších velkých městech však nastává obrat. Stavitelé v metropoli znovu začali budovat byty poté, co zjistili, že někteří lidé raději zaplatí vyšší cenu, než aby denně dojížděli za prací. Probíhá zde tzv. GENTRIFIKACE, což je snaha o revitalizaci center měst a návrat bohatých lidí do center měst, kde takto vznikají prestižní zóny bydlení (především ve velkých městech, hlavně v Praze).

1.5. Faktory ovlivňující cenu bydlení

Cena hraje důležitou roli při výběru bydlení. Vzhledem k tomu, že bydlení je zboží dlouhodobé spotřeby, je při volbě nutno zvážit finanční faktory, jako je například současný a očekávaný budoucí příjem domácností, monetární a inflační tendence, možné zhodnocení investice do budoucna, ale také faktory demografické a sociální, jako třeba status domácnosti nebo demografické trendy (věk, porodnost). Výběr formy

bydlení ovlivňuje velkou měrou i bytová politika státu, např. daňovou politikou, finanční podporou jednoho typu bydlení, nebo legislativním rámcem v oblasti např. ochrany nájemních práv. Na trhu bydlení v ČR je spíše upřednostňováno vlastnické bydlení z důvodu zakořeněnosti vlastnického práva. Proto se v dnešní době více mladých lidí zatěžkává hypotečním úvěrem, aby tak získali své vlastní bydlení (Lux, 2002).

Faktory ovlivňující cenu:

1) Lokalita

Nejvyšší hodnotu dosahují byty v centrech velkých měst. Především v centru Prahy. Nejdražší cenovou oblastí Prahy jsou katastrální území Hradčany, Josefov, Malá Strana, Nové město a Staré Město. Průměrná cena standardního bytu zde dosahuje skoro 5 mil. Kč. Jedná se o atraktivní lokalitu s řadou historických památek, obchody, restauracemi a divadly. Širší centrum Prahy je místem dojížděky za prací pro většinu obyvatel Prahy a jejího zázemí. Centrem procházejí všechny 3 trasy metra a hlavní tramvajové linky, které poskytují dobré dopravní spojení. Ceny bytů v Praze výrazně rostou díky vysoké poptávce po bydlení a to jak Čechů, tak především zahraničních zájemců. Řada cizinců kupuje byty v centru Prahy za účelem jejich dalšího pronájmu. Ceny bytů jsou zde ve srovnání s byty v ostatních evropských metropolích stále velice nízké, proto lze předpokládat, že budou i nadále růst (Hudečková, 2008).

Dochází tedy i k případům, kdy malý byt v hlavním městě může stát klidně více než obrovský v některém jiném regionu.

V menších městech a na venkově závisí opět ceny bytů na lokalitě. Rozhodující je, zda vytipovaná oblast má lidem co nabídnout např. dobrou dopravní infrastrukturu, dosah zdravotní péče, maloobchodní služby, sportoviště aj.

Také záleží i na tom, jaký má lokalita charakter - byty na velkém panelákovém sídlišti budou mít nižší cenu než ve čtvrti se starší cihlovou zástavbou. Stejně velký byt může mít na různých místech výrazně odlišnou cenu.

2) Velikost bytu

Velikost bytu sama o sobě jeho hodnotu neurčuje. Musí se k ní přidat ještě další kritéria: lokalita, dispozice a tak dále. Proto není možné jednoduše nahlédnout do cenové mapy, zjistit si cenu metru čtverečního v určité lokalitě. Stometrový byt totiž nestojí přesně dvakrát více než padesátimetrový. Například byt o dispozici 2+kk

a velikosti 47 metrů čtverečních v paneláku v Hradci Králové se prodává za cenu okolo 1,7 milionu korun. Byt 4+1 s dvojnásobnou výměrou - 97 metrů čtverečních - tamtéž vyjde na 2,7 milionu. Hodnotu bytu na trhu může výrazně ovlivnit i poptávka. Bude-li například velký zájem o menší byty, jejich ceny budou stoupat a velký byt se bude ve srovnání s nimi muset prodávat zdánlivě pod cenou (Ziegler, 2008).

3) *Vlastnictví*

Byt v osobním vlastnictví mívá vyšší hodnotu než byt v družstevním. Koupě družstevního bytu s sebou nese řadu komplikací s financováním a převodem do osobního vlastnictví.

4) *Stav domu, použité materiály*

Stejně důležité jako technický stav bytu je to, v jaké kondici je celý dům a jeho společné části. Prodáváný byt může být po nákladné rekonstrukci, ale pokud se nachází v domě, který je v dezolátním stavu sníží se jeho cena. Rozdíl je také v tom, jestli je byt v panelovém, či cihlovém domě. Například byt 3+kk ve vlastnictví velký 68 metrů čtverečních se v cihlovém domě v Kutné Hoře prodává za 1,8 milionu korun. Podobný byt 3+1 o velikosti 67 metrů čtverečních, ale v paneláku se tamtéž nabízí za 1,7 milion korun. (Ziegler, 2008)

5) *Umístění bytu v domě*

Cena bytu může stoupat či naopak klesat podle toho v jakém patře domu se nachází. Patro hraje důležitou roli. Platí, že čím vyšší podlaží, tím vyšší cena. Naopak cena bude nižší u bytů v přízemí, o suterénu nemluvě. Ale stejně nepopulární je i poslední patro. Pokud budou v jednom domě dva stejné byty, jeden v přízemí a druhý ve třetím patře z pěti, tak se ten druhý prodá v průměru o 10% draž.

6) *Stav bytu a jeho vybavení*

Novostavby a byty po kompletní rekonstrukci stojí více než ty před renovací. Například panelový byt 3+1 o velikosti 80 metrů čtverečních na pražském Chodově po kompletní rekonstrukci s novou koupelnou, kuchyní a podlahami se prodává za 3,5 milionu korun. Podobný byt o velikosti 72 metrů čtverečních v pražských Modřanech s původním umakartovým jádrem a podlahami z linolea, určený ke kompletní rekonstrukci, přijde na 2,9 milionu korun. A jaký bude rozdíl mezi novostavbou a starším bytem? Nový cihlový byt 2+kk o výměře 62 metrů

čtverečních v Jihlavě lze koupit za 1,6 milionu korun. Podobný byt 2+1 o ploše 56 metrů čtverečních, ovšem starší, určený k rekonstrukci, se tamtéž prodává za 1,2 milionu koru (Hudečková, 2008).

7) Doprava a parkování

Dopravní dostupnost hraje bezesporu důležitou roli a ovlivňuje hodnotu bytu, která se může jejím vlivem zvýšit případně snížit, pokud je nedostačující. Samoty, kam se dá dostat pouze autem, lákají jen malé množství lidí. Zejména ve velkých městech může cenu bytu posouvat dolů také omezené parkování. Garáž či garážové stání patřící k bytu ji naopak mohou postrčit o něco málo výš.

8) Okolí domu a výhled z bytu

Blízkost parku či lesa zvyšuje atraktivnost dané lokality a tím pádem roste i cena bytu. Naopak přítomnost továren, hlučných silnic a jiných negativních aspektů cenu bytu snižují.

9) Dispozice a orientace bytu

S dispozicí je to podobné jako s velikostí bytu. Také nejde říci, že každý 3+1 bude mít větší hodnotu než byt o pokoj menší. Na ceně může bytu ubrat třeba nevhodné či nelogické uspořádání.

10) Dostupnost služeb

Na cenu daného objektu může mít i vliv blízkost samoobsluhy, školy, školky, zdravotního střediska či sportovního areálu.

1.6. Bydlení a jeho specifický trh

Potřebu bydlení se lidé snaží uspokojit na trhu s bydlením. V praxi se pojem „trh s bydlením“ zaměňuje s pojmem „trh s byty“. Trh s byty má podle Českého statistického úřadu (2008) výrazná specifika, a to:

Regionální rozdíly

Trh se vyznačuje významnými regionálními rozdíly, které pramení z faktu, že byty jsou vázány svojí lokací, nejsou „přenosné“, nelze je přemisťovat podle poptávky, a podobně poptávka po bytech je regionálně málo pružná, protože český občan se tradičně nerad stěhuje.

Investice vs. nájem

Existují dvě základní, navzájem si do jisté míry konkurující alternativy uspokojení poptávky po bytech, přičemž obě mají své výhody i nevýhody, mj. v závislosti na výši a rozložení nákladů na pořízení a užívání bytu.

Tendence k vlastnickému bydlení

Rychle rostoucí podíl vlastnického bydlení je nesporným trendem uplynulých sedmnácti let. K pořízení vlastnického bydlení jsou především využívány hypoteční půjčky. Až 11% domácností splácí hypoteční úvěr (Lux, 2011, s. 158).

Kvalita bydlení

Nepochybně se zlepšuje kvalita bydlení a výrazně se zvýšila obytná plocha na obyvatele.

Mimořádný růst cen

Ceny bytů a nájemné rostly podstatně rychleji než spotřebitelské ceny. Náklady bydlení tak představují rychle rostoucí položku výdajů domácností.

Psychologické aspekty

Málokterý trh byl na straně poptávky tak výrazně ovlivňován psychologickými momenty, jako je obava ze ztráty nájemního bytu, z růstu nájemného a cen nového bytu, ale také vliv reklamy.

Koupě bytu jako investice

Vzhledem k vývoji cen a úroků se investice do bydlení zhodnocuje – např. proti vkladům u bank – podstatně rychleji.

Role státu na trhu s byty

Trh s bydlením se vyznačuje vysokou mírou působení ze strany státu a obcí. Na jedné straně se snaží o lepší fungování trhu, že vytváří pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů a podporují vznik přehledů o cenách, aby lidé získávali informace o trhu. Dále definují stavební, hygienické, bezpečnostní, požární a další normy chránící před živelnou výstavbou a prostřednictvím územních plánů určují využití jednotlivých lokalit. Na druhé straně se snaží zvýšit dostupnost bytů i pro slabší občany formou dávek, odpuštění daní, nevratnými dotacemi, zvýhodňováním půjček nebo přímo výstavbou dotovaných státních či obecních bytů.

2 NÁJEMNÍ BYDLENÍ PO ROCE 1989

2.1. Charakteristika oblasti nájemního bydlení po roce 1989

Vývoj situace v České republice po listopadu 1989 způsobený pádem komunistického režimu a přeměnou politického zřízení na demokratické principy razantně změnil systém dosavadního nájemního bydlení. Nájemní bydlení bylo nuceno se přizpůsobit přechodu z centrálně plánované ekonomiky na podmínky tržní ekonomiky. V této době začaly probíhat procesy privatizace a restituce nemovitostí, díky kterým se nájemné bydlení dostávalo do vlastnictví soukromých osob či obcí. Obce však navracené bytové domy prodávaly nájemníkům mnohdy i pod cenou, aby se tak vyhnuly, jejich nákladné údržbě. Noví majitelé vrácených nájemních domů, kde byl ještě nájem ošetřen regulací, se dostávaly do nelichotivé situace. Sice se stali vlastníky nemovitosti, ale nedisponovali dostatečnými výnosy z nájemného, který by jim umožňovalo alespoň udržovat stávající bytové kapacity v současném stavu. Důvodem této situace bylo právě zatížení nájemného cenovou regulací, která převládala ještě z minulého režimu. Nevyhovující úprava nájemních vztahů po roce 1989 tak chránila na jedné straně nájemníky a na druhé straně činila z majitelů nájemních bytů s regulovaným nájemním diskriminovanou skupinu obyvatel a na straně třetí byli znevýhodněni nájemníci s tržním nájemným. Docházelo tedy k deformaci na trhu nájemního bydlení a zvýhodňování části obyvatelstva.

Po roce 1989 vedle sebe paralelně stálo regulované nájemné bydlení a tržní nájemné bydlení. Tato situace způsobila deformaci na trhu nájemního bydlení a zvýhodňování části obyvatelstva.

Regulované nájemné bydlení – tak se označují byty, jejichž nájemné není výsledkem svobodné dohody vlastníka a nájemce bytu, ale je určováno a regulováno rozhodnutím státu. Regulované nájemné ve většině obsazených bytů dosahuje pouze část jeho tržní hodnoty (Lux, 2011, s. 206).

Podle Luxe (2002) regulace spočívá zejména v omezení výše maximálního možného požadovaného nájemného a existenci nevypověditelného nájemního vztahu – možnost podání výpovědi má pouze nájemce. V důsledku toho regulace vyvolává uměle nedostatek bytů na volném trhu. (Lux, 2011, s. 206)

Tržní nájemné- vzniká na základě individuální dohody mezi potenciálním nájemcem bytu a vlastníkem nemovitosti neboli pronajímatelem. Je to tedy vztah nabídky a poptávky bez jakéhokoli omezování z jiných stran.

Další důležitým procesem po roce 1989 byla *deregulace nájemného*. Deregulace nájmu je zákonem řízený proces narovnání obchodních vztahů na trhu s nájemními byty. Jeho průběh je striktně ukotven v zákoně č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který přesně definuje maximální možná navýšení nájemného v dané oblasti České republiky v průběhu platnosti zákona (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2011).

I přes jeho pomalý proces v počátečních letech 1999 - 2007 se regulované a tržní nájemné v současnosti k sobě významně přiblížilo. Podle stávajících plánů by celý proces deregulace nájemného měl být završen koncem roku 2012, kdy by mělo být nájemné stanoveno pouze svobodnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem a v případě neshody by měl soud pro daný byt určit v místě obvyklou výši tržního nájemného. (Lux, 2011, s. 103)

2.2. Vývoj ceny

V roce 1991 byla výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu na úrovni cen roku 1964. Transformací práva osobního užívání bytu k 1.1. 1992 došlo ke změně tohoto práva na institut nájmu bytu, přičemž se jednalo o smluvní nájemní vztah na dobu neurčitou. V roce 1992 bylo celoplošně zvýšeno čisté nájemné ve státních bytech o 100 % (Sunega, 2002, s. 5). Od roku 1995 se vždy k 1. červenci kalendářního roku zvyšovalo maximální základní nájemné s ohledem na velikost obce a v závislosti na inflaci. (Lux, 2011, s. 209). Až v roce 1998 se poměr cen nájemného a výše mzdy vyrovnaly, jak tomu bylo v roce 1964 (tabulka č. 1).

Tabulka č. 1: Cena nájemného vzhledem průměrné hrubé mzdě do roku 1998

Rok	Průměrná hrubá mzda (Kč/měsíc)	Cena 1 m ² nového bytu (Kč)	Nájemné za 60 m ² byt (Kč/rok)
1964	1 400	1 300	1 560
1989	3 100	2 600	1 560
1993	5 800	8 300	4 320
1996	9 600	13 000	6 960
1998	12 500	17 000	12 984

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Věstník 1999.[cit. 2011-10-17].

Dostupné z: <http://www.obce.cz/mmr/vestniky/vestnik99-04/9904v06.htm>

Po roce 1999 došlo změnou politické reprezentace na dalších sedm let fakticky ke zmrazení další deregulace nájemného a více se začal prohlubovat rozdíl mezi nájemním a regulovaným bydlením. Až do roku 2006 převyšoval nárůst průměrné hrubé mzdy zvyšování nájemného, poněvadž se v roce 2003 nepodařilo přijmout nový zákon o nájemném.

Přijmutím zákona č. 107/2006 Sb, odstartoval proces deregulace a výše regulovaného nájemného se v roce 2007 zvýšila o 17 %, v následujícím roce pak o 22,2 %. Průměrná hrubá mzda ve stejném období stoupla o 7,3, resp. 8,52 % a v roce 2008 dosáhla 23 542 korun. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 1999)

Jak se vyvíjelo regulované nájemné od roku 1998 až 2012 pro byt o podlahové ploše 60m² v porovnání s růstem průměrné mzdy ukazuje tabulka č. 2.

Tabulka č. 2: Cena nájemného vzhledem k hrubé mzdě do roku 2012

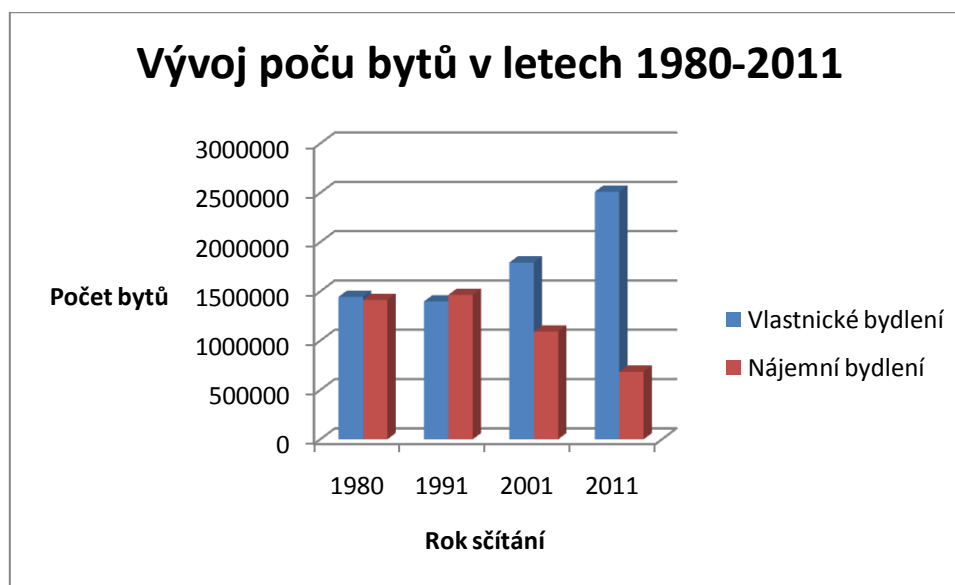
Rok	Maximální základní nájemné Kč/měsíc/byt	Průměrná hrubá mzda
1998	1082	11 693
2000	1240	12132
2006	1358	19546
2010	3898	23951
2012	4207	25149

Zdroj: Vlastní zpracování na základě statistických údajů dostupných z www.czso.cz

2.3. Vývoj počtu nájemních bytů

Zatímco v roce 1989 bylo v Česku asi 1,45 milionu nájemních bytů, v současnosti je jejich počet téměř poloviční. Což je patrné z grafu č1.

Graf č. 1: Vývoj bytového sektoru od roku 1980

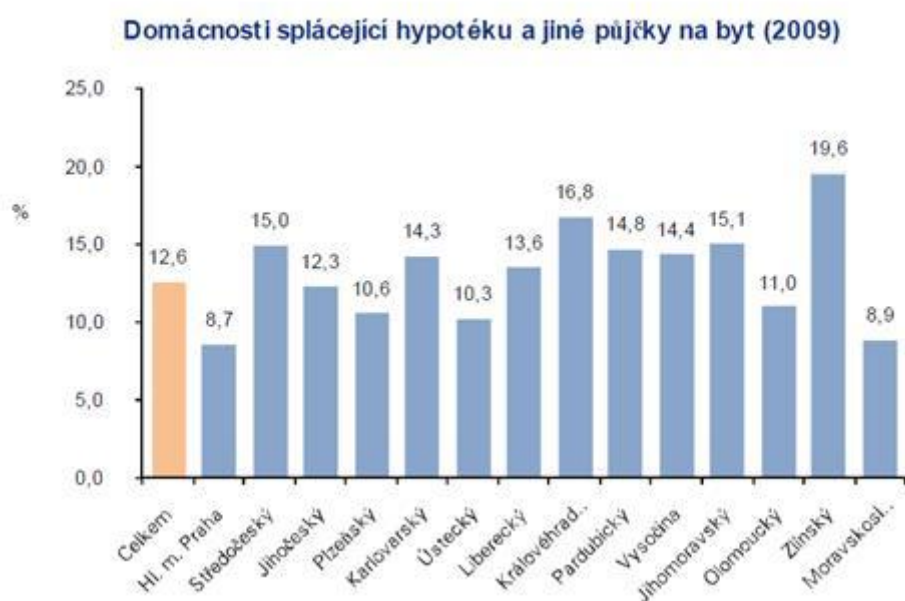


Zdroj: Vlastní zpracování na základě statistických údajů dostupných z www.czso.cz

V prvních letech v období po roce 1989 se prudce zvýšila poptávka po bytech do vlastnictví. Za zvýšením poptávky stál stát, který tento trend podporoval. Pořízení vlastnického bydlení v České republice bylo ze strany státu zvýhodňováno několika podporami, které se mohly čerpat současně. Kromě plošné podpory systému stavebního spoření mohl občan využívající hypoteční úvěr splácet až o 4 procentní body nižší

úroky z úvěru. Zaplacené úroky z úvěru (hypotečního i ze stavebního spoření) využitého na bytovou potřebu se mohly odečíst od základu příjmové daně. Od roku 1997 také stát poskytoval občanům na pořízení nového bytu bezúročnou státní půjčku až do výše 200 tis. Kč, a to až s desetiletým odkladem splácení. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 1999). Po roce 2001 připravil stát pro osoby mladší 36 let další formu podpory a to Podpora hypotečního úvěrování pro osoby mladší 36 let (úroková dotace) Celkem bylo se státní podporou od roku 2002 pořízeno téměř 8,6tis. bytů s celkovou podporou 216 mil. Kč. Úvěry pro mladé rodiny na pořízení bydlení ve výši 300 tis. Kč, tzv. Úvěr 300. Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně. Díky těmto podporám klesá podíl nájemního bydlení výrazněji, než tomu bylo v předešlých letech. Dále roste podíl rodin zatížených hypotékou. V grafu č 2. můžeme sledovat jaké procentuální zastoupení občanů České republiky splácející hypotéku podle jednotlivých krajů.

Graf č. 2: Domácnosti splácející hypotéku podle krajů ČR



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2011 [cit. 2011-10-12]. Koncepce bydlení ČR do roku 2020. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>

2.4. Právní úprava nájemního bydlení po roce 1989

Po pádu totalitního režimu se stal Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. pro stávající dobu nevyhovující, proto proběhla tzv. Velká novela Občanského zákoníku představovaná zákonem č. 509/1991 Sb.. Tato Velká novela byla významná především právě pro oblast nájemního bydlení.

V následujícím přehledu jsou uvedeny důležité zákony, vyhlášky a nálezy Ústavního soudu, které se staly zásadními pro vývoj nájemního bydlení od roku 1989 až do současnosti:

2.4.1. Zákon č. 509/1991

Tento zákon zrušil právo osobního užívání a přeměnil ho na nájem. Dále vytvořil zvláštní úpravu pro nájem bytu (nový § 871 Občanského zákoníku).

Pro novou právní úpravu nájemního bydlení byla typická značná ochrana nájemce, jež se projevovala v následujících bodech:

1. nájemníkovi s regulovaným nájmem nemohl pronajímatel stanovit či změnit výši nájemného
2. výpověď z nájmu mohl dostat nájemce pouze se souhlasem soudu a z taxativně vymezených důvodů (§ 711)
3. nájemníkovi musela být zajištěna bytová náhrada rovnocenná s předchozím bytem, z něhož byl vystěhován pronajímatelem (§ 706)
4. po smrti nájemce přecházel nájem na dobu neurčitou

Na daných bodech je zcela zřejmé, že Velká novela Občanského zákoníku nepřinesla nic převratného, nadále totiž vycházela z předchozí právní úpravy Občanského zákoníku, tudíž nedošlo ke skutečné transformaci právní regulace odpovídající tržnímu hospodářství (Nález Ústavního soudu č. 528/2002).

2.4.2. Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb.

Od 1.1. 1994 měla účinnost vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která také upravovala způsob výpočtu maximální výše nájemného. Tato vyhláška zrušila

a nahradila předchozí vyhlášku č. 60/1964 Sb. a byla čtyřikrát novelizovaná a to vyhláškami č. 30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb., č. 86/1997 Sb., a č. 41/1999 Sb.

Vyhláška přinesla několik podstatných změn:

1. Stanovila způsob určení maximální výše nájemného z bytu a cenu za plnění poskytované s užíváním bytu.

2. Regulace nájemného podle této vyhlášky dále neplatí:

a) pro byty a domy postavené bez účasti veřejných prostředků, pro které bude vydáno kolaudační rozhodnutí po 30. červnu 1993

b) pro byty, o nichž se sjednává nájemní smlouva s novým nájemcem; kromě případů zákonného přechodu nájmu, výměny bytu, bytové náhrady a služebních bytů vojáků z povolání

3. Pro určení maximální výše nájemného se byty rozdělují do čtyř kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění.

4. Stanovila maximální cenu základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu příslušné kategorie, která se pro další rok s platností od 1. července do 30. června stanoví z následujícího vzorce:

$$N_{t+1} = N_t \times K_i,$$

$N_t + 1$ = nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu platná od 1. července běžného roku

N_t = maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu platná do 30. června běžného roku

K_i = koeficient růstu nájemného, které upravovalo Ministerstvo financí svým rozhodnutím

5. Obec může obecně závaznou vyhláškou ovlivnit výši nájemného vzhledem k výhodné či nevýhodné poloze bytu, dopravní dostupnosti technické a občanské vybavenosti a životního prostředí.

Obec má tedy právo:

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

Vyhláška MF č. 274/1995 Sb.

Obsahovala osvobození nájemného z bytů postavených na hypoteční úvěr se státní podporou, což umožnilo sjednat nájemné v takové výši, která měla investorům z části zajistit splacení úvěru a další opravy. Dále přinesla i omezení výše nájemného na dvojnásobek maximálního nájemného pro posledního nájemce před rekonstrukcí či modernizací v bytech s věcně usměrňovaným nájemným.

Vyhláška MF č. 41/1999 Sb.

Změnila vzorec pro výpočet nájemného, kdy se nájemné odvíjelo od růstu úhrnného indexu cen stavebních prací předchozím roce. Ministerstvo financí, tak stanovilo maximální koeficient nájemného, který si obce mohly upravit a popřípadě snížit.

2.4.3. Nález Ústavního soudu č.231/2000 Sb.

Skupina 14 senátorů Senátu Parlamentu České republiky podala žádost k Ústavnímu soudu ČR o zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. pro její rozpor s Ústavou ČR a Listinou základních práv svobod. Ústavní soud svým nálezem č.231/2000 Sb. vyhlášku k 31.12.2001 zrušil za první kvůli tomu, že jsou v ní chráněny pouze skupiny nájemců v bytech s regulovaným nájemným. A za druhé zakládá tak rozdíl a nerovnost mezi vlastníky domů s nájemními byty, v nichž jsou byty s regulovaným nájemným, a vlastníky domů s byty, ve kterých je nájemné sjednáváno dohodou smluvních stran (pronajímatel - nájemce).

Vyhláška tudíž nepřistupovala vůči všem vlastníkům nájemních bytových domů či bytů v souladu se zásadou návratnosti vynaložených nákladů. Ústavní soud poskytl zákonodárcům zároveň dostatek času k přijetí kvalitního právního předpisu, když oddálil zrušení vyhlášky na prosinec 2001. (Kessler, 2011)

2.4.4. Cenové výměry ministerstva financí

Aby nenastala po zrušení vyhlášky v oblasti nájemního bydlení doba bezpráví, vydalo Ministerstvo financí výměr č. 1/2002 ze dne 28. 11. 2001, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Tím ovšem nebyl vytvořen nový kvalitní předpis, jak požadoval Ústavní soud po zrušení vyhlášky (č. 176/1993 Sb.). Tento cenový výměr však technicky vzato jen inkorporoval podstatnou část původní vyhlášky č. 176/1993 Sb.

Proti výměru byla tedy podána ústavní stížnost nejdříve od Veřejného ochránce práv a o měsíc později ho následovalo 18 senátorů, kde všichni namítali protiústavnost nebo nezákonnost výměru.

Ministerstvo proto napadený výměr zrušilo a vydalo nový pod č. 6/2002, který byl však obsahově v podstatě zcela totožný s předcházejícím. Chtělo tím tak zabránit jeho zrušení Ústavním soudem. Tento pokus se však nepovedl a výměr byl zrušen nálezelem, jenž byl publikován ve Sbírce zákonů pod č. 528/2002 Sb. Nestanovil žádnou odkládací lhůtu účinnosti, takže obávané "bezpráví" nastalo. Tudíž neexistoval žádný právní předpis, který by řešil nájemné z bytů a zároveň zanikla regulace nájemného jako taková.

Na adresu výměru č. 6/2002 (spíše však výměrů obou) pak Ústavní soud vyslovil výhradu, podle níž výměr nereguluje ceny, nýbrž se pokouší suplovat zákon, když stanoví nejen cenový rámec, ale i další náležitosti nájemního vztahu, chování subjektů soukromoprávního (nájemního) vztahu, což regulačnímu předpisu nepřísluší (Sokol, 2003).

2.4.5. Nařízení vlády č. 567/2002 Sb.

Po zrušení výměru a v době bezpráví se vláda rozhodla zmrazit nájemné a to vládním nařízením č. 567/2002 Sb., kterým bylo s poukazem na ustanovení § 10 zákona č. 526/1990 Sb. vyhlášeno moratorium na ceny nájmu. To v praxi znamenalo, že ani na základě vzájemné dohody majitele domu a nájemníka bytu s regulovaným nájemným se nemohlo do 20. 3. 2003 nájemné zvýšit (popřípadě změnit) a jakákoliv ujednání tohoto druhu se stala tak neplatnými. I toto nařízení vlády bylo napadeno skupinou senátorů a zrušeno nálezelem Ústavního soudu pod č. 84/2003 Sb. Ústavní soud konstatoval, že moratorium nesplnilo předpoklad pro jeho vydání

stanovený zákonem o cenách. Dále zpochybnil existenci trhu s nájemními byty, připomněl, že omezení hospodářské soutěže na trhu s byty ze strany státu (v podobě předchozích regulačních opatření) nemůže být pokládáno za krizový stav trhu s určitou komoditou, a tedy zákonný předpoklad možnosti uplatnění cenové regulace. Dále označil způsob zmrazení cen vládou za neústavní.

Situace, která nastala po zrušení cenového moratoria, byla příznivá především pro nájemníky v regulovaných bytech, poněvadž jejich nájemné bylo v podstatě neměnné a jeho úroveň výrazně nižší oproti tržnímu nájemnému. Pozice vlastníků domů a bytů se v této době zhoršila, protože nemohli zvyšovat nájemné, které by alespoň pokrylo údržbu pronajatých bytů. Celá řada pronajímatelů se proto obracela na soud, který nabízel možnost zvýšit nájemné jednostranně, ovšem celá řada z nich se svými žalobami až na výjimky neuspěla. Toto období trvalo až do roku 2006, kdy se problematika nájemného z bytů upravila (Sokol, 2003).

2.4.6. Zákon č. 107/2006 Sb. – odstartování deregulačního procesu

Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který nabyl účinnosti 31. března 2006, odstartoval deregulační proces v oblasti nájemního bydlení.

Deregulace nájmu je zákonem řízený proces narovnání obchodních vztahů na trhu s nájemními byty. Po skončení tohoto procesu již nelze nájemné za žádných podmínek jednostranně zvyšovat. Jakákoli změna výše nájemného bude možná pouze se souhlasem obou stran, nájemce i pronajímatele. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného od 1. ledna 2007 stanovil povolené meziroční přírůstky výše nájemného odvozené od prodejních cen obdobných bytů postavených před rokem 1993. Záměrem této legislativní úpravy bylo narovnání situace na trhu s nájemními byty a přiblížení výše regulovaného nájemného k tržním hodnotám.

Nový výměr nájemného si může nájemník snadno zkontrolovat za prvé pomocí kalkulačky pro výpočet nájemného, kterou nalezne na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj. Postup pro kontrolu se jeví jako velmi jednoduchý. Nájemník si vybere kraj, v němž se nachází jeho byt. Poté do kalkulačky zadá adresu, vyplní současné nájemné a uvede podlahovou plochu svého bytu. Poté už mu systém vygeneruje maximální výši nájemného v roce 2010. Nebo za druhé pomocí vzorce $ZN = AN * (MP/100 + 1)$, kdy ZN = zvýšené nájemné, MP = maximální přírůstek měsíčního nájemného, AN = aktuálního placené nájemné.

Dalšími podstatnými body nového zákona jsou:

- Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, 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. (§ 685)
- Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. (§ 696)
- Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. (§ 689)

Účelem zákona byla snaha do konce roku 2010 uvolnit regulované nájemné na úroveň přibližující se tržním cenám. Deregulace se původně plánovala na období 4 let, do konce roku 2010. A však probíhající ekonomická recese a rychlý růst cen nemovitostí ve velkých městech a v okolí Prahy zapříčinily, že Parlament ČR schválil novelu zákon č. 150/2009 Sb., který změnil deregulační zákon. Tato novela prodloužila proces deregulace nájemného o 2 roky až do 31. prosince 2012 u bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín.

2.5. Současná situace nájemního bydlení

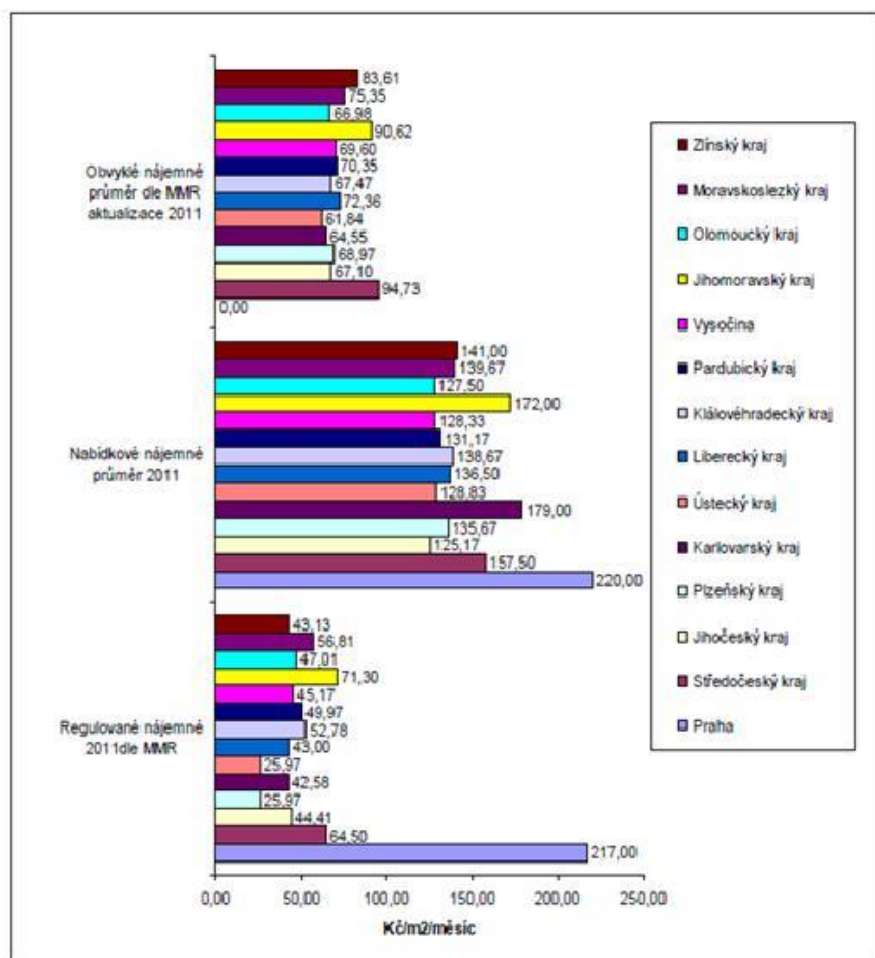
Deregulace nájemného, jež byla důležitým procesem v oblasti nájemního bydlení po roce 1990, již postihla v loňském roce přibližně 400 tisíc bytů v Česku. I přes její pomalý proces v počátečních letech a faktického zmrazení deregulačních procesů v letech 1990-2007 se regulované a tržní nájemné v současnosti významně přiblížilo.

Dne 25. 5. 2011 vstoupil v platnost zákon č. 132/2011, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákon č. 102/1992 Sb. Tento zákon provedl změny v oblasti nájemních bytových vztahů mezi pronajímateli a nájemci, zejména v otázkách stanovování výše nájemného. Důležitým se stal § 696, který stanovil,

že pokud se nájemník a pronajímatel nedohodnou na nové výši nájemného, mohou se po uplynutí 3 měsíců od neúspěšného pokusu o dohodu obrátit na soud s návrhem na určení nájemného. Aby se takto vzniklé situace eliminovaly, zpřístupnilo Ministerstvo pro místní rozvoj na svých webových stránkách nezávaznou informační databázi o nájemném pod názvem Mapa nájemného. Tato tzv. mapa slouží pro orientaci nájemníků i pronajímatelů, a může soudním sporům předejít.

Primární cíl mapy nájemného se stalo zmapovat nájemní bydlení v ČR a pomoci s vyjednáváním o nové ceně hlavně u deregulovaných bytů. Důvodem vzniku byl, že často nájemník ani majitel nemovitosti přesně nevěděli, jaké výše dosahuje místně a časově obvyklé nájemné v dané lokalitě. Cenová mapa nájemného má tak dát oběma stranám důležité informace, jaké výše dosahuje obvyklé nájemné v dané lokalitě.

Obrázek č. 4: Srovnání obvyklého nájemného, nabídkového nájemného a regulovaného nájemného Kč/m²/měsíc v roce 2011

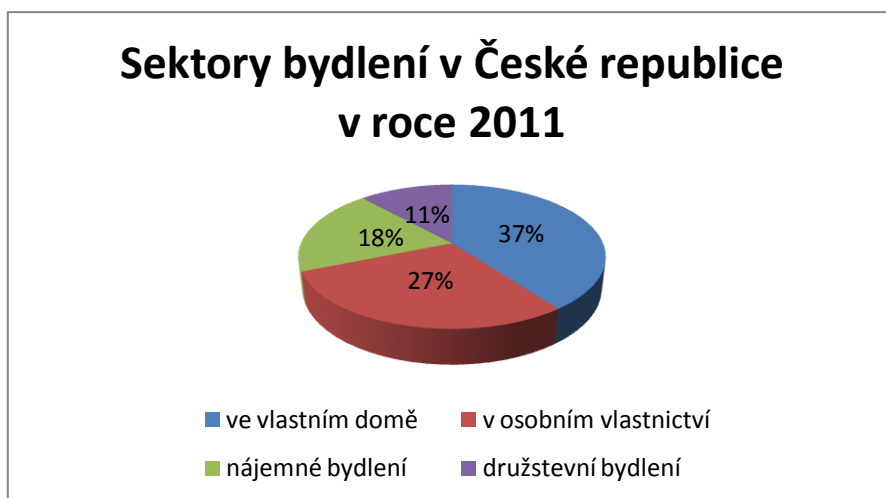


Zdroj: VAŠÍČKOVÁ, R. *Regionální rozdíly v cenách nájmu a deregulace nájemného v České Republice*[online].2010.[cit.2010-02-21].Dostupný z: <http://eko.fsv.cvut.cz>

U všech bytů se při odhadu ceny bere na vědomí stáří a technický stav domu, použitá technologie výstavby, technický stav bytu a samozřejmě jeho velikost. Ministerstvo pro místní rozvoj dále uvádí, že každá z kategorií má tři různé možnosti. V příloze č. 1 nalezneme model cenové mapy nájemného za jednotlivé kraje ČR.

Současné procentuální zastoupení bytů v bytovém sektoru, v době, kdy vrcholí proces deregulace, ukazuje graf č. 3. Z něj lze vidět, že podíl nájemního bydlení je současnosti na 18 %.

Graf č. 3: Byty podle právního užívání v bytovém sektoru



Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů dostupných z www.czso.cz

3 BYTOVÁ POLITIKA

3.1. Bytová politika obecně

Bydlení je považováno za jednu ze základních lidských potřeb. Ve všech zemích bez ohledu na politické, kulturní, sociální či ekonomické rozdíly existuje nějaká forma bytové politiky. I přesto, že se některé cíle bytových politik mohou odlišovat stát od státu, najde se zde shoda, neboli společný globální cíl a to je: zajistit přiměřené kvalitní a dostupné bydlení pro své obyvatele (LUX, 2004, s. 9). Hlavní podstatou bytové politiky je tedy snaha státu o vytvoření takového prostředí, v němž mohou domácnosti uspokojovat svou potřebu bydlení bez obav, že budou z participace na tomto trhu vyloučeny (Poláková, 2006, s. 7).

Základním principem formulace reálné bytové politiky je její provázanost s celkovou makroekonomickou, ekologickou a sociální politikou. I když se bytová politika soustřeďuje na rostoucí poptávku po bytech a infrastruktuře, nezapomíná zdůrazňovat zvýšené využití a údržbu existujícího bytového fondu, užívaného na základě vlastnictví, nájemního vztahu nebo jiné uživatelské formy, odpovídající různorodosti potřeb. Tato politika také podporuje lidi, kteří v mnoha zemích, zejména rozvojových, působí individuálně nebo kolektivně jako producenti bydlení. Politika tedy reaguje na rozmanité potřeby těch, kteří patří k znevýhodněným a zranitelným skupinám obyvatelstva (UN-HABITAT, 2002).

3.2. Bytová politika v České republice

Mezi lety 1948 a 1990 vycházela bytová politika v naší zemi z principu, že byt je natolik významný statek v životě člověka, že se růst nákladů na jeho výstavbu a údržbu nemá přenášet do výdajů domácností. Právo na bydlení se v této době chápe jako nárokové. Bydlení již nemělo být bráno za běžný ekonomický statek, ale mělo se na něj nahlížet jako na statek veřejný. V socialistickém Československu vedl tento názor k nutnosti zestátnění soukromých bytových domů, omezení svobody rozhodování u bytových družstev a uplatnění rovnostářského přístupu při bezplatném přidělování zestátněných i nově postavených státních bytů. Stát sám sebe určil odpovědným za zajištění bydlení všech občanů socialistické společnosti (Lux, 2002, s. 57-64).

Tato situace vedla ke dlouhodobému zvýšení státních rozpočtových výdajů na údržbu zestátněných bytů a výstavbu bytů nových, tím docházelo k prohlubování deficitu a ke zhoršení kvality údržby bytového fondu. Dále se začal projevovat nedostatek nových bytů a nebyla uspokojována rostoucí poptávka po bydlení. Reakcí na tuto situaci bylo povolení družstevní bytové výstavby a později i podnikové bytové výstavby. V průběhu ekonomické transformace po roce 1990 došlo k razantním změnám, ovšem oblast bydlení zůstávala stranou hlavnímu reformnímu proudu. Až v roce 2007 byla oblast bydlení zasažena a to odstartováním procesu deregulace.

Celkové záměry vlády v oblasti bydlení, její strategii, směry vývoje, cíle i samotný realizační program představuje vláda v závazném politickém dokumentu nazvaném Koncepce bytové politiky. Jedná se o dokument, vycházející na podkladě Programového prohlášení vlády, který ve svém obsahu zahrnuje vnější faktory, ovlivňující jak bydlení samotné, tak také bytovou politiku. Součástí koncepce je rovněž rovnovážný přístup státu k bytové politice, a to na straně jedné udržení ekonomické výkonnosti trhu s byty, na straně druhé sociální spravedlnost. Aktuální koncepce bytové politiky byla vydána v březnu 2011 a týká se období 2011 až 2020. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2011).

3.2.1. Cíle a priority bytové politiky

3.2.1.1. Cíle

Podle Luxe (2011) jsou cíle bytové politiky na trhu bydlení dvojího rázu:

- 1) snížit tržní distorze vyplývající z nedokonalostí specifického trhu bydlení (externality, nedostatek relevantních informací o trhu nebo jejich nespolehlivost, vysoké transakční náklady, nízkou likviditu, nízká cenová elasticita nabídky a poptávky)
- 2) zajistit určitou míru redistribuce v oblasti spotřeby bydlení jako součást aplikace režimu státu blahobytu, tedy zvýšit finanční dostupnost bydlení a kvalitu příjmově slabých domácností, snížit nerovnosti ve spotřebě bydlení a bránit sociálnímu vyloučení

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky podle Ministerstva pro místní rozvoj (2011) v naší zemi zejména tyto:

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem

Stát má k naplnění cílů tři skupiny základních nástrojů:

- právní předpisy (legislativa) a technické normy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.
- ekonomické, specificky finanční nástroje (programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.)
- informační a vzdělávací nástroje (sběr statistických a demografických dat sledujících dlouhodobé tendence prostředí i jeho strukturální různorodost, evaluace, podpora výzkumu a vývoje (obytného prostředí, např. podpora experimentálního bydlení apod.)

Aby byly nástroje efektivní, musí splnit následující body (Lux, 2011, s. 52):

- a) efektivní nástroj bytové politiky pomáhá příjmově slabším domácnostem než silnější
- b) efektivní nástroj bytové politiky nevylučuje žádnou příjmově slabší domácnost z pomoci
- c) efektivní nástroj bytové politiky nevytváří významnější distorze na trhu bydlení, zejména pak nevytváří monopol nebo tlak na růst tržních cen bytů či nájemného

3.2.1.2. Priority

Priority v bytové politice dle hlavních strategických cílů bytové politiky (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2011, s. 100-110):

1) Dostupnost

Stát motivuje občany, aby si zajistili bydlení vlastními silami, pokud toho nejsou schopni, vytvoří se takové nástroje, které jim poskytnou účinnou pomoc. Ke zvyšování dostupnosti bydlení je nezbytné, aby stát úzce spolupracoval s obecními a krajskými samosprávami.

Priority:

- vyváženost podpor- tj. poptávka a nabídka by měly být v rovnováze, aby nedocházelo např. ke zvyšování cen bytů či dočasné ztráty schopnosti určité části obyvatelstva hradit své závazky z hypotéčních úvěrů
- zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu- tj. pro seniory, mladé lidi, osoby postižené, lidé znevýhodnění svou národností, zdravotním stavem aj.
- snižování nákladů spojených s bydlením- jde především o snížení energetické náklady
- pomoc státu při živelních pohromách a prevence

2) Stabilita

Bydlení je pro každého spojeno s potřebou bezpečí, jistoty. Jistota znamená stabilitu stavu v několikaletém ohledu: stabilitu sociální, ekonomickou, stabilitu prostředí a jeho kvality urbanistické a architektonické.

Priority:

- snížení finančního zatížení systému- zapojení soukromého sektoru do financování, poněvadž financování bytové politiky pouze ze zdrojů státního rozpočtu je dlouhodobě neudržitelné
- stabilní právní úprava ve veřejnoprávní oblasti (specificky upravující procesy ve výstavbě)
- stabilní právní úprava v soukromoprávní oblasti (nájem, vlastnictví bytu).
- respektování principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných rozpočtů při aplikaci práva EU
- zvyšování transparentnosti trhu bydlení poskytováním nezávislých a spolehlivých informací
- důsledné vymezení odpovědností a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení
- posílení úlohy obcí v bytové politice

2) Kvalita

Zvyšovat kvalitu bydlení je hlavním cílem státu. Působení prostředí, ve kterém člověk žije, je skutečností, ze které je třeba při formulování priorit vycházet. Důležitou roli proto hraje kvalita vnějšího prostředí vně bytu nebo bytového domu. Okolí lidských obydlí je často spojováno s pojmem životní prostředí a nepochybně lze pod pojem životní prostředí zahrnout i kvalitu prostředí pro bydlení.

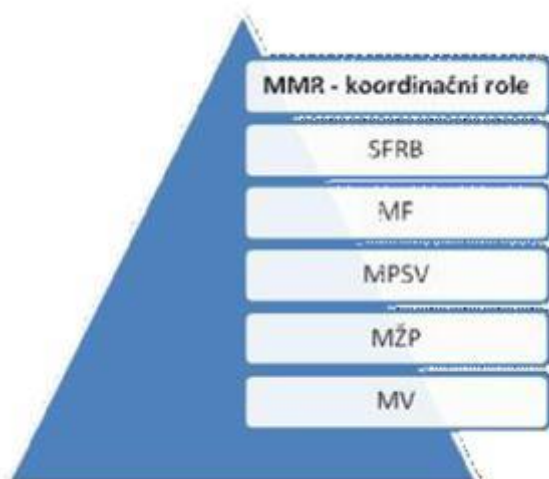
Priority státu v části vize kvalita:

- snižování investičního dluhu
- kvalita vystavěného prostředí s ohledem na bydlení
- podpora zvyšování kvality vnějšího prostředí

3.2.2. Působnost ministerstev v oblasti bytové politiky

Ministerstvo pro místní rozvoj je na základě zákona č. 2/1969 Sb. „ústředním orgánem státní správy ve věcech ... politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor ...". Jeho úkolem je koordinace působení ostatních ministerstev v oblasti bydlení, jak ukazuje obrázek č. 4.

Obrázek č. 5: Koordinační role Ministerstva pro místní rozvoj



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. [online]. 2011 [cit. 2011-10-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>

Programy podpory bydlení podle jednotlivých resortů (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2010, s. 17-22) :

Ministerstvo financí ČR

- podpora stavebního spoření, která je přímou nevratnou dotací připisovanou na účet klienta stavební spořitelny ve výši stanovené zákonem
- snížené DPH pro novou bytovou výstavbu v kategorii sociálního bydlení
- snížené DPH pro opravy stávajícího bydlení
- osvobození od platby daně z příjmu v případě prodeje nemovitosti při splnění zákonných podmínek
- možnost odečtu souvisejících investic jakožto uznatelného nákladu od základu pro výpočet daně z příjmu z pronájmu nemovitosti pro bydlení
- možnost odečtu zaplacených úroků z úvěru na pořízení bydlení (hypoteční úvěr, úvěry ze stavebního spoření) od základu pro výpočet daně z příjmu.

Státní fond rozvoje bydlení

- Programu Nový PANEL. Cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek umožnit přístup k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny a tím usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů.
- úvěry pro mladé rodiny na pořízení bydlení ve výši 300 tis. Kč, tzv. Úvěr 300. Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně
- v souvislosti s Úvěrem 300 je poskytována nevratná dotace 30 tis. Kč v případě narození dítěte.
- úvěry na podporu oprav a modernizací pro obce, podpora je poskytována formou zvýhodněných úvěrů, jejichž příjemcem je obec
- dotace na výstavbu sociálních nájemních bytů.
- záruky za úvěry čerpané na výstavbu nájemních bytů.

Ministerstvo pro místní rozvoj

- podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou bytovou výstavbu
- podpora výstavby podporovaných bytů (pečovatelský a vstupní byt).
- podpora regenerace panelových sídlišť
- podpora splátek úroků z úvěrů pro mladé do 36 let. Podpora je poskytována formou úrokové dotace.
- Integrovaný operační program (IOP) - jde o cca 5 mld. Kč z evropských fondů, které budou prostřednictvím MMR uvolněny ve prospěch regenerace bytových domů, revitalizace obytného prostředí a pilotních projektů ve vybrané skupině měst

Státní fond životního prostředí ČR

- programu Zelená úsporám. Program podporuje instalaci zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, investice do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách u rodinných a bytových domů, výstavbu v pasivním energetickém standardu.

- příspěvek na bydlení je adresná sociální dávka sloužící k úhradě části nákladů na přiměřené bydlení. Žádosti o příspěvek vyřizují kontaktní místa Úřadu práce ČR podle místa trvalého pobytu občana. Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu.
- doplatek na bydlení je dávka pomoci v hmotné nouzi, která společně s vlastními příjmy občana a příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory pomáhá uhradit odůvodněné náklady na bydlení.

3.3. Bytová politika v EU

Vývoj bytové politiky prošel ve vyspělých evropských zemích velmi podobnými fázemi. První fázi, charakteristickou pro celé období 50., 60. a první poloviny 70. let, tvořila fáze aktivního státního intervencionistu patrného zvláště v rozsáhlé výstavbě nájemních bytů financovaných z veřejných rozpočtů. Nedostatek bytů stejně jako obecná společenská atmosféra nesená živými vzpomínkami na předválečnou celosvětovou hospodářskou krizi vedla ve všech zemích k vytvoření rozsáhlých intervenčních nástrojů státu. Nájem v nájemním sektoru byly obvykle zmrazeny a nadále přísně regulovány státem. Stát se stal hlavním investorem bytové výstavby buď zcela přímo (Řecko), nebo prostřednictvím obcí (Velká Británie, Nizozemí, Irsko) či jiných veřejných institucí (Francie, Belgie, Německo). V polovině 70. nastává návrat soukromých investic do bytové výstavby a v oblasti veřejných výdajů se sestřeďuje na příspěvky na bydlení. Vlivem ekonomické recese provázenou rozsáhlou inflací a zadlužením státních rozpočtů došlo k prudkému snížení přímých státních dotací do bytové výstavby. Začala probíhat postupná deregulace nájemného v soukromém nájemním sektoru a zvyšování nájemného v sociálním sektoru na úroveň nákladového nájemného (tj. nájemné pokrývající náklady na údržbu). Zvýšila se také odpovědnost i finanční spoluúčast všech občanů při jejich řešení jejich bytové otázky. Byty byly nabídnuty k privatizaci současným nájemníkům do jejich vlastnictví (politika privatizace bytů známá pod názvem Right-to-Buy ve Velké Británii). Zatížení domácností výdaji spojených s bydlením bylo kompenzováno vyplácením adresného příspěvku na bydlení (Lux, 2011, s. 81-85).

V 90. letech se opět stát více zapojuje do trhu s bydlením ve formě různých podpor bydlení. Ve většině zemí došlo také k razantnímu uvolnění regulace nájmu v soukromém nájemním sektoru. U nově uzavíraných smluv se obvykle ponechává svobodný prostor pro dohodu mezi nájemníkem a pronajímatelem.

V této době lze vystihnout tři rysy bytové politiky a to (Lux, 2011, s. 86-87):

a) markentalizaci- tzn. že sociální nájemní výstavba je financována z privátních nebo jejich kombinací s veřejnými prostředky. Financování sociálního nájemního bydlení je tak zajišťována komerčním úvěrováním, přičemž investorovi jsou zajištěny určité nepřímé fiskální výhody.

b) individualizaci- tzn. výše státní podpory se odvozuje od míry sociální potřeby konkrétních žadatelů, plošná podpora všech všemi se tak stává minulostí

c) decentralizace- tzn. stahování státu z bytové politiky a přenechávání pravomocí nižším stupňům státní správy (regiony, obce), nejvíce je tento trend patrný u Německa, Španělska, Itálie, Belgie

4 STANOVENÍ TRENDŮ A MOŽNOSTÍ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

4.1. Metodika

Pro stanovení současných trendů nájemního bydlení v České republice byly použity metody statistické analýzy a vlastního průzkumu. Pomocí analýzy statistických dat se stanovily popisné a intervalové charakteristiky, které následně byly graficky zpracovány. Analýza statistických dat vychází z průběžných výsledků Sčítání lidu, bytů a domů 2011, jež jsou dostupné na stránkách Českého statistického úřadu a dále z Koncepce bydlení v ČR do roku 2020 vydané Ministerstvem pro místní rozvoj.

Pro objektivní posouzení situace nájemního bydlení byl proveden malý průzkum mezi realitními makléři, kteří se v této oblasti dobře orientují. Při průzkumu byla použita metoda řízeného rozhovoru, kdy každý vybraný subjekt dostal 3 otevřené otázky, týkající se nájemního bydlení. Jejich odpovědi byly zaznamenány a následně vyhodnoceny. Na otázky odpovídali realitní makléři v březnu roku 2012. Průzkumu se zúčastnili čtyři vybraní realitní poradci, kteří jsou označeni písmeny A,B, C, D, aby se zachovala jejich anonymita.

4.2. Vyhodnocení

4.2.1. Vyhodnocení statistických údajů

Tabulka č. 3 : Vývoj bytů podle právního užívání v roce 2001 a 2011

Byty	Vlastnické bydlení		Nájemní bydlení		Družstevní bydlení	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Počet bytů	1793328	2510680	1092950	685661	548812	432291
Počet bytů v %	47%	64%	29%	18%	14%	11%

Zdroj: Vlastní zpracování

Celkový počet bytů v roce 2001: 3 827 678

Celkový počet bytů v roce 2011: 3 894 210

Na základě výsledků ze Sčítání lidu, osob a bytů v roce 2001 a 2011, byly do tabulky zaneseny počty bytů podle právního užívání a vypočítány jejich procentuální hodnoty, které jsou následně zaneseny do grafu č.4.

Graf č. 4: Byty podle právního užívání v roce 2001 a 2011



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu lze vidět, že v roce 2011 zahrnoval bytový fond ČR celkem 3 894 210 trvale obydlených bytů, z nichž 63 % tvořily byty v soukromém vlastnictví a nájemní zaujímaly 18 %. Oproti roku 2001 lze sledovat nápadný vzestup vlastnického bydlení o 16 %, zatímco nájemní bydlení zaznamenalo pokles o 11%

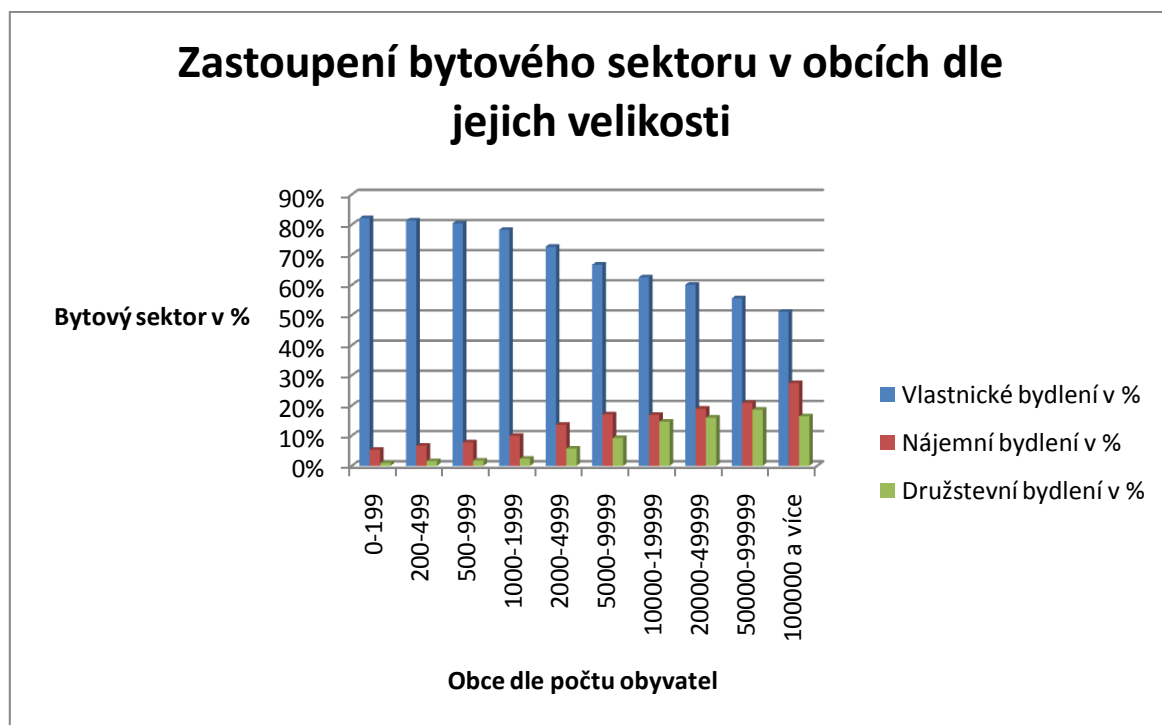
Tabulka č. 4: Podíl bydlení dle právního užívání v obcích České republiky

Obce	Byty celkem	Vlastnické bydlení		Nájemní bydlení		Družstevní bydlení	
0-199	63692	52353	82%	3385	5%	580	1%
200-499	221361	180045	81%	14712	7%	3474	2%
500-999	315632	253803	80%	24685	8%	5480	2%
1000-1999	342061	267765	78%	33929	10%	8148	2%
2000-4999	420163	305393	73%	57131	14%	24114	6%
5000-9999	354546	236520	67%	60440	17%	32721	9%
10000-19999	366332	229045	63%	61816	17%	53585	15%
20000-49999	471982	283309	60%	89375	19%	75440	16%
50000-99999	414052	230105	56%	86475	21%	77082	19%
100000 a více	924389	472342	51%	253713	27%	151637	16%

Zdroj: Vlastní zpracování

Podle předběžných výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 byly do tabulky zaneseny hodnoty, které znázorňují jaký je počet bytů podle velikosti obce. Hodnoty se následně převedly na procenta a využily se při tvorbě grafu č. 5. Z tabulky lze vysledovat, že v menších obcích výrazně převažuje vlastnické bydlení nad nájemním. Naopak ve velkých městech poměr vlastnické bydlení a nájemního není tak výrazný.

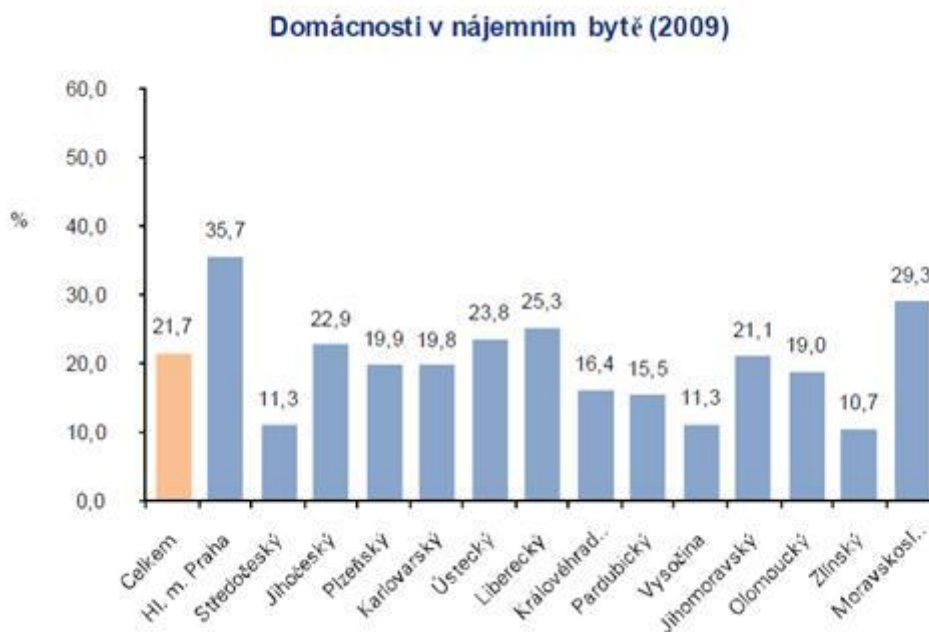
Graf č. 5: Zastoupení bytového sektoru v obcích dle jejich zastoupení



Zdroj: Vlastní zpracování

Obce s více než 10 000 obyvateli tvoří převážně statutární města jako Brno, Ostrava, Praha, Plzeň, České Budějovice atd. V těchto městech dosahuje vlastnické bydlení 51 % a nájemní 27 %. Výrazný nízký podíl nájemního bydlení je vidět v obcích s menším počtem obyvatel, naopak vlastnické bydlení zde zcela převažuje.

Graf č. 6 : Počet domácností v nájemním bytě podle krajů ČR



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2011 [cit. 2011-10-12]. Koncepce bydlení ČR do roku 2020. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>

Graf č. 6 byl převzat z údajů, jež uveřejňuje Ministerstvo pro místní rozvoj v publikaci Koncepce bydlení v ČR pro rok 2020. Graf vystihuje procentuální zastoupení nájemního bydlení podle jednotlivých krajů v České republice. Největší podíl jak je na první pohled vidět má Praha až 35%, dále Moravskoslezský kraj 29% a kraj Liberecký 25%. Nejnižší podíl domácností v nájemních bytech se naopak vyskytuje ve Zlínském kraji 10,7% , Středočeském kraji 11,3% a na Vysočině 11,3%.

4.2.2. Vyhodnocení průzkumu

Otázka č. 1: Jak hodnotíte současný trh nájemního bydlení v ČR?

Realitní makléř A:

Mentalita Čechů dává přednost bydlení ve vlastních bytech či rodinných domech. Přesto však v loňském roce poněkud vzrostla poptávka po pronájmech bytů a tento trend lze očekávat i v letošním roce.

Realitní makléř B:

Nájemní bydlení je v Česku stále oblíbenější a zájem o něj roste. Jenže s tímto trendem dochází i dalšímu jevu – s poptávkou roste i výše tržního nájemného. Na nás se denně obrací 268 zájemců o nájemní bydlení. Důvodem je obava klientů uvázat se dlouhodobě bankám vzhledem k dnešní hospodářské situaci. Zaznamenáváme i zvýšený trend pronájmu krátkodobého (6-12 měsíců) rodinných domů.

Realitní makléř C:

I přesto, že český rezidenční trh je dominantně trhem soukromého vlastnictví, je možné říci, že v návaznosti na pokles zájemců o koupi bytu v roce 2009 vzrostl mírně zájem o jejich pronájem. Šlo zejména o ty, kteří potřebovali naléhavě řešit svou bytovou situaci, ale nemohli potřebný byt koupit, tak jej (obvykle dočasně) pronajali.

Realitní makléř D:

Řešit bydlení koupí nového se dnes většina obyvatel obává, a to přesto, že se stále jedná o jednu z nejjistějších investic a ceny na trhu jsou stále příznivější. Většina zákazníků volí tedy variantu nájemního bydlení. U nízko příjmových domácností se jeví nájemní bydlení, zejména v kombinaci příspěvkem na bydlení, atraktivnějším než jakákoliv forma vlastnického bydlení

Otázka č. 2: Jak vidíte budoucnost nájemního bydlení?

Realitní makléř A:

Zatímco ceny starších bytů stagnují, či dokonce klesají, tržní nájemné se mírně zvyšuje. Roste totiž zájem o nájemní bydlení. Podle mého mínění budou lidé tento druh bydlení vyhledávat stále častěji, ale záleží také na tom, jak se budou vyvíjet sociální příspěvky na nájem.

Realitní makléř B:

Celosvětový trend ukazuje na renesanci nájemního bydlení. Hypotéky jsou, a i po skončení krize nejspíše budou, pro většinu populace hůře dostupné. Forma nájemního bydlení bude nejméně budoucích pět let dominovat nad soukromým vlastnictvím nemovitosti. Z hlediska velikosti bytů lze očekávat poptávku po bytech střední velikosti, tzn. o ploše v průměru okolo 65–85 m².

Realitní makléř C:

Budoucnost bydlení vidím v nájemních bytech pro seniory, poněvadž populace dlouhodobě stárne. Dá se očekávat jejich poptávka po menších bytech blízko centra, aby neměli daleko k lékaři, do kina či do divadla.

Realitní makléř D:

V příštích měsících neočekáváme žádné výraznější změny tržního nájemného, jeho výše spíše bude stagnovat. Změny na místních trzích s pronájmy bytů se dají čekat až od roku 2013, kdy zanikne regulace nájemného i ve zbývajících krajských městech a v Praze.

Otázka č. 3 Můžete srovnat situaci v segmentu nájemního bydlení v okolních státech?

Realitní makléř A:

Trh, kterému dominuje nájemní bydlení, je v Německu, kde je samozřejmostí, že celý život bydlíte v nájmu, než že celý život splácíte svůj byt. Koupě bytu je vnímána jako dobré zhodnocení soukromých finančních prostředků, ke kterému přistupují především skupiny obyvatel s vyšším středním a vysokým příjmem. Další rozdíl oproti ČR je v tom, že v Německu se někteří investoři specializují na vytváření portfolií rezidenčních nemovitostí, jejichž bytové jednotky jsou dlouhodobě pronajímány.

ZÁVĚR

Bydlení je nedílnou součástí našeho života. Každý z nás si vytváří domov podle svých individuálních představ a svobodně si může mezi jednotlivými druhy bydlení volit. Mnozí lidé, však jeho význam a specifčnost ani nevnímají. Dokonce se pozastavují nad tím, proč je potřeba, aby se o něm psalo, nebo proč se mu tolik věnují byrokraté na ministerstvech.

V devadesátých letech došlo vlivem ekonomické transformace v oblastech sociálního a ekonomického života k razantním změnám, přičemž oblast bydlení zůstávala poněkud stranou. Tehdejší politici velmi podcenili nutnost potřeby nových právních předpisů pro bydlení a jeho nový trh. Jejich jediným činem byla pouze změna „obalu“ starých zákonů, přičemž jejich obsah byl ponechán beze změn. Nastala tedy situace, že nevyhovující úprava nájemních vztahů chránila v devadesátých letech na jedné straně nájemníky s regulovaným nájemným a na straně druhé činila z majitelů nájemních bytů s regulovaným nájemným diskriminovanou skupinu a zároveň znevýhodňovala nájemníky s tržním nájemným. Tato nespravedlnost, však neunikla pozornosti skupinám senátorů. Díky jejich iniciativě Ústavní soud vydal postupně Nálezy, které zrušily nevyhovující zákony s výměry, a donutili politiky k očekávanému řešení. Novým zákonem, jenž významně zasáhl do oblasti bydlení, byl zákon č. 107/2006 Sb. Jeho hlavní cílem bylo odstartování deregulačního procesu.

Proces deregulace však znamenal pro většinu občanů velký šok a vzbuzoval odpor. Poněvadž nízké ceny regulovaného nájemného se začaly postupně zvyšovat a byly také posíleny pravomoce pronajímatele bytu. Cena nájemního bydlení se tak začala utvářet na základě dohody pronajímatele a nájemníka. Pokud mezi nimi nedošlo ke shodě, co se týče výše nájmu, mohli se obrátit na soud. Aby se takto vzniklé situace eliminovaly, zpřístupnilo Ministerstvo pro místní rozvoj na svých webových stránkách nezávaznou informační databázi o nájemném pod názvem Mapa nájemného. Tato tzv. mapa slouží pro orientaci nájemníků i pronajímatelů, a může soudním sporům předejít. Deregulační proces v současné době vrcholí a jeho konec je plánovaný k 31.12. 2012.

Podle analýzy statistických údajů Českého statistického úřadu jsem zjistila, že počet nájemních bytů od roku 2001 poklesl až o 11%. Jeho snížení je ovlivněno nejen procesem deregulace, ale také vysokou nabídkou hypotečních úvěrů. Právě díky úvěrům si může dovolit vlastnické bydlení stále více domácností. Růst vlastnického bydlení

na úkor nájemního přehledně ukazuje graf č.4. Zaměříme-li se pouze na nájemní bydlení jako takové, můžeme konstatovat na základě grafů č. 5 a č. 6, že převládá především ve statutárních městech a v krajích jako je Praha, Moravskoslezský a Liberecký.

Můj vlastní průzkum trhu s bydlením ukazuje zajímavé obraty v oblasti nájemního bydlení v současné době. Realitní kanceláře totiž registrují výrazný nárůst poptávky právě po pronájmech. Nárůst je podle nich logický vzhledem k hospodářské situaci, kdy se většina občanů bojí dlouhodobě se uvázat bankám. Důvodem jejich obav se stává především strach z budoucnosti a nejistota v zaměstnání. Mezi výhody nájemního bydlení patří především, že není spojené s tak dlouhým fixním závazkem, jako je tomu u hypotéky při koupi bytu. Dále může měnit své místo a velikost podle aktuální potřeby a možností. Z průzkumu také vychází zajímavý fakt, že se zvyšuje také zájem o pronájmy rodinných domů. Což pokládám za zajímavý poznatek a myslím, si, že bude mít v budoucnu rostoucí charakter.

Hlavním cílem této práce bylo podat ucelený přehled vývoje nájemního bydlení v České republice po roce 1989 a stanovit současné trendy a možnosti nájemního bydlení, což pokládám z mé strany za splněné.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam použité literatury:

BAKOVÁ, L., et al. *Bydlení*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1997. 116 s. ISBN 80-210-1586-1.

LUX, M., et al. *Bydlení - věc veřejná*. Praha: Slon, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.

LUX, M. *Mikroekonomie bydlení*. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2010-02-01]. Dostupné z: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf>

LUX, M., et al. *Standardy bydlení 2003/04 : Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji*. 1. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2004. 176 s. ISBN 80-7330-055-9.

LUX, M., Kostecký, T. *Bytová politika*. Praha: Slon, 2011. 226 s. ISBN 978-80-7419-061-2

LUX, M., *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU*. [online]. Praha: Studie národohospodářského ústavu Josefa Hlávky, 2002. [cit. 2012-12-10]. Dostupné z: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/hlavka2.pdf>

SUNEGA, P. *Deregulace nájemného, adresný příspěvek na nájemné* [online]. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2002. [cit. 2010-02-21]. Dostupný z: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/konf_vse.pdf>

POLÁKOVÁ, O., et al. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5.

OUŘEDNÍČEK, M. , *Teorie stádií vývoje měst a diferenciální urbanizace*. IN: Geografie – Sborník České geografické společnosti 105, č. 4. 2000. str. 361-369. ISSN 1212-0014

VAŠÍČKOVÁ, R. *Regionální rozdíly v cenách nájmu a deregulace nájemného v České Republice* [online]. 2010. [cit. 2010-02-21]. Dostupný z: http://eko.fsv.cvut.cz/najemnibydeni/prispevek_na_konferenci.pdf

Seznam internetových zdrojů:

Český statistický úřad, Předběžné výsledky SLDB 2011 za ČR a kraje [online]. 2012. [cit. 2012-03-08]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/03000-12>

Český statistický úřad Bydlení a jeho specifický trh. [online]. 2008. [cit. 2011-03-08]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808>.

Hudečková, J., Ceny bytů. [online]. 2008 [cit. 2011-02-05]. Dostupný z: <http://ekonomika.idnes.cz/ekonomika.aspx?klic=175012>

Ministerstvo pro místní rozvoj. Koncepce bydlení ČR do roku 2020. [online]. 2011 [cit. 2011-10-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>

Ministerstvo pro místní rozvoj. Věštník 1999. [online]. 1999.[cit. 2011-10-17] Dostupné z: <http://www.obce.cz/mmr/vestniky/vestnik99-04/9904v06.htm>

Ministerstvo pro místní rozvoj, Konec regulace nájemného posílí pozice nájemníků. [online]. 1999.[cit. 2011-10-17]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6464460&ht=deregulace>

Kessler, Nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000 ve věci návrhu na zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. [online]. 2011. [cit. 2012-02-03] Dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-231>

Sokol, T., Spor o regulaci nájemného- rekapitulace a výhledy. [online]. 2003. [cit. 2011-11-03]. Dostupný z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-12535690>

Schwarz, Nájemní bydlení. [online]. 2008 [cit. 2012-02-03]. Dostupný z: <http://libinst.cz/clanky.php?id=146%29>

UN-HABITAT, UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAM. [online]. 2010 [cit. 2011-10-12]. Dostupný z: <http://www.unhabitat.org>

Ziegler, J., Nejdražší bydlení v Praze. [online]. 2008 [cit. 2011-02-05]. Dostupný z: http://ekonomika.idnes.cz/nejdrazsi-bydleni-v-praze-parizska-ulice-fp3-/ekonomika.aspx?c=A080820_150526_cbclanky_web

www.suburbanizace.cz

WWW.CZSO.CZ

www.disparity.cz

www.mmr.cz

Citované zákony, vyhlášky, nálezy a výměry:

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů po zákon č. 377/2005 Sb. včetně

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. 132/2011 Sb.

Zákon č. 102/1992 Sb.

Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

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

Vyhláška č. 274/1995 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění vyhlášky č. 30/1995 Sb.

Vyhláška č. 86/1997 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 41/1999 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů

Nález Ústavního soudu č. 528/2002 Sb.

Nález Ústavního soudu č. 231/2000 Sb.

Výměr MF č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

Výměr MF č. 02/2002, kterým se stanoví koeficient růstu nájemného z bytu vyjadřující míru inflace cen stavebních prací

Výměr Ministerstva financí č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr MF č. 01/2002

Nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka č. 1: Cena nájemného vzhledem průměrné hrubé mzdě do roku 1998

Tabulka č. 2: Cena nájemného vzhledem k hrubé mzdě do roku 2012

Tabulka č. 3 : Vývoj bytů podle právního užívání v roce 2001 a 2011

Tabulka č. 4: Podíl bydlení dle právního užívání v obcích České republiky

Graf č. 1: Vývoj bytového sektoru od roku 1980

Graf č. 2: Domácnosti splácející hypotéku podle krajů ČR

Graf č. 3: Byty podle právního užívání v bytovém sektoru

Graf č. 4: Byty podle právního užívání v roce 2001 a 2011

Graf č. 5: Zastoupení bytového sektoru v obcích dle jejich zastoupení

Graf č. 6 : Počet domácností v nájemním bytě podle krajů ČR

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1: Celkový počet bytů na 1000 obyvatel podle krajů

Obrázek č. 2: Struktura trvale obydlených bytů dle vlastnictví

Obrázek č. 3: Rozmístění nové bytové výstavby 2009 podle obcí

Obrázek č. 4: Srovnání obvyklého nájemného, nabídkového nájemného a regulovaného nájemného Kč/m²/měsíc v roce 2011

Obrázek č. 5: Koordinační role Ministerstva pro místní rozvoj

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Cenová mapa. Dostupná z: www.mmr.cz

Příloha č. 2 - Vlastní úvaha o koupi či pronájmu bytu

Cenová mapa ČR



Vlastní úvaha o koupi či pronájmu bytu

Na základě předešlého průzkumu a hodnocení statistických údajů, jsem se pokusila dle vlastních úvah popsat, jaké jsou výhody a nevýhody nájemního a vlastnického bydlení z mého pohledu.

Pronájem bytu:

Výhody

jsem flexibilní, můžu se stěhovat dle libosti, a kam chci téměř okamžitě

žádné starosti s údržbou bytu

ve srovnání s cenou při koupi bytu je nájem velmi levný

pokud nepatříte s výdělkem do horních 40 % procent, pak je nájemné bezpečnější volba

finanční svoboda, i když si můžete dovolit koupit byt, můžete raději utrácet za jiné radosti

Nevýhody

„nemáte jistotu“ ve vlastnictví majetku

pokud se nemovitosti zhodnocují nad inflaci, přicházíte reálně o majetek

soukromí není tak velké z důvodů kontrol a dozoru vlastníka

„vyhazujete peníze oknem na dvorek pronajímatele“

nájem většinou roste s inflací (inflační doložka)

Vlastnické bydlení

Výhody

ceny nemovitostí pomalu a stabilně rostou

nemusím platit nájem

pokud platím hypotéku, tak splácím majetek, který mi pak zůstane (forma spoření)

bydlím „ve svém“ odkud mne nikdo nevyhodí a kam se můžu zavřít před okolním světem

výhodná, nízko riziková investice s dlouhodobým růstem hodnoty nad inflaci

splátky hypotéky lze odečíst z daní

Nevýhody

starost o nemovitost, údržba, opravy

musíte se naučit porozumět nemovitostem a procesu obchodu

skloubit různé zájmy ve společenství vlastníků anebo družstvu o správě domu a společných prostor není jednoduché a velmi to může ovlivnit hodnotu nemovitosti

při stěhování je většinou lepší prodat a nemusí být vždy výhodné podmínky na trhu, vznikne potřeba čekat

výhody koupě se začnou projevovat až po delší době 5-ti a více let

při hypotéce a výpadku příjmu z důvodů ztráty zaměstnání, úrazu apod. ohrožení existence.

dodatečné náklady ve formě pojištění a daní

peníze jsou „nehybně“ uložené

mnoho skrytých poplatků a plateb, které nejsou na první pohled zřejmé a které výrazně celý nákup prodražují. Je třeba si udělat přesnou kalkulaci s odborníkem.