



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## NÁJEMNÉ BYTU V MOSTĚ A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ

RENT AN APARTMENT IN MOST, AND THE FACTORS THAT INFLUENCE THEM

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. HANA ZÁHORSKÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. arch. EVA UHLOVÁ

BRNO 2013



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Hana Záhorská

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

### **Nájemné bytu v Mostě a faktory, které je ovlivňují**

v anglickém jazyce:

### **Rent an apartment in Most, and the factors that influence them**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je v konkrétní obci zjistit průzkumem trhu výši obvyklého nájemného v bytech a vyhodnotit vliv vybavení bytu, velikosti bytu, lokality apod. na výši nájemného. Výsledky práce budou zpracovány též graficky a v katastrální mapě budou vyznačeny oblasti se stejnou výši nájemného pro byty 1+1, 2+1, 3+1 a větší.

Cíle diplomové práce:

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

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. 1.vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2010. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

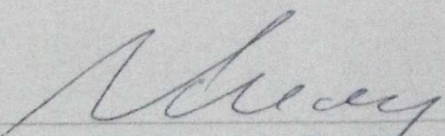
Inzerce a informace z realitních kanceláří.

Vedoucí diplomové práce: Ing. arch. Eva Uhlová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 3.10.2012



  
doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu

## Abstrakt

Diplomová práce se zabývá průzkumem trhu pro zjištění výše obvyklého nájemného ve městě Most a posouzením faktorů, které na výši nájemného působí. Pro průzkum trhu jsou stanoveny čtyři kategorie bytů, kterými jsou 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk, 4+1 a 4+kk a větší. Na základě získaných informací jsou zhotoveny mapy, ve kterých jsou barevně znázorněny byty dle ceny/měsíc/m<sup>2</sup>.

## Abstract

The master's thesis deals with market research to determine the amount of the usual rent in Most and assessing factors that act on the rent. For market research are identified four categories of flats, which are 1+1 and 1+kk, 2+1 and 2+kk, 3+1 and 3+kk, 4+1 and 4+kk and larger. On the basis of the obtained information are made maps which colour-illustrated apartments by price/month/m<sup>2</sup>.

## Klíčová slova

Byt, nájem, nájemní bydlení, obvyklé nájemné, příslušenství, součást, lokalita

## Keywords

Flat, lease, rental housing, usual rent, accessories, component, locality

#### Bibliografická citace

ZÁHORSKÁ, H. *Nájemné bytu v Mostě a faktory, které je ovlivňují*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 87 s., 8 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. arch. Eva Uhlová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....  
podpis autora

Ing. Hana Záhorská

## Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala vedoucí mé diplomové práce Ing. arch. Evě Uhlové za cenné připomínky v průběhu diplomového semináře, za vstřícnost a čas, který věnovala konzultacím této práce.

## OBSAH

1	ÚVOD.....	13
2	ZÁKLADNÍ POJMY TÝKAJÍCÍ SE NÁJEMNÍHO BYDLENÍ .....	14
2.1	Bytový dům a dům s nájemními byty.....	14
2.2	Byt .....	14
2.3	Rozestavěný byt.....	14
2.4	Součást.....	14
2.5	Příslušenství.....	15
2.6	Podlahová plocha bytu .....	15
2.7	Společné části domu .....	15
2.8	Podlaží .....	15
2.9	Hodnota .....	16
2.10	Cena.....	16
2.11	Nájemné.....	16
	2.11.1 Ekonomické nájemné.....	16
	2.11.2 Nákladové nájemné.....	17
	2.11.3 Obvyklé nájemné.....	17
	2.11.4 Hrubý výnos z nájemného.....	17
	2.11.5 Čistý výnos z nájemného.....	18
2.12	Ceny služeb .....	18
2.13	Náklady spojené s pronajímáním .....	18
2.14	Práva a povinnosti z nájmu bytu .....	18
2.15	Bydlení .....	19
2.16	Specifika bydlení .....	19
2.17	Nájemní bydlení .....	20
2.18	Výše obvyklého nájemného.....	21

2.18.1	Porovnávací způsob.....	21
2.18.2	Procentuální podíl z ceny nemovitosti.....	21
2.18.3	Ekonomické nájemné.....	22
2.18.4	Odborný odhad obvyklé ceny.....	23
3	VÝVOJ BYTOVÉ POLITIKY V ČESKÉ REPUBLICCE .....	24
3.1	Bytová politika do 1. světové války .....	24
3.2	Bydlení a bytová politika v období 1. a 2. světové války.....	24
3.3	Bytová politika v letech 1948-1989.....	26
3.4	Vývoj nájemního bydlení po roce 1989 .....	27
3.5	Ukončení regulace nájemného.....	29
4	MĚSTO MOST .....	30
4.1	Historie města.....	30
4.2	Město Most v současnosti .....	33
4.3	Klady a zápory města Most .....	37
4.3.1	Klady.....	37
4.3.2	Zápory.....	37
5	PRŮZKUM BYTOVÉHO FONDU V MOSTĚ.....	38
5.1	Přehled pronajímaných bytů v kategorii 1+1 a 1+kk .....	39
5.2	Přehled pronajímaných bytů v kategorii 2+1 a 2+kk .....	52
5.3	Přehled pronajímaných bytů v kategorii 3+1 a 3+kk .....	64
5.4	Přehled pronajímaných bytů v kategorii 4+1 a 4+kk a větší.....	75
5.5	zhodnocení průzkumu bytového fondu v mostě.....	81
6	ZÁVĚR .....	84
7	SEZNAM LITERATURY .....	86
8	SEZNAM INTERNETOVÝCH ZDROJŮ .....	87
	PŘÍLOHY .....	88

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1	Poloha města Most	33
Obr. 2	Katastrální území města Mostu	34
Obr. 3	Čtvrti katastrálního území Most	34
Obr. 4	Občanská vybavenost města Mostu	36
Obr. 5	Most a jeho okolí	36
Obr. 6	Cenová mapa pro kategorii bytů 1+1 a 1+kk	51
Obr. 7	Cenová mapa pro kategorii bytů 2+1 a 2+kk	63
Obr. 8	Cenová mapa pro kategorii bytů 3+1 a 3+kk	74
Obr. 9	Cenová mapa pro kategorii bytů 4+1 a 4+kk a větší	80
Obr. 10	Průměrná výše měsíčního nájemného za m <sup>2</sup>	82
Obr. 11	Průměrná výše nájemného za měsíc v Kč	83
Obr. 12	Celkový přehled pronajímaných bytů	85
Obr. 13	Mapa staréh Mostu a vyznačení jeho likvidace	89
Obr. 14	1. náměstí (Masarykovo), před rokem 1881	89
Obr. 15	Náměstí	90
Obr. 16	Divadlo	90
Obr. 17	Demolice starého Mostu v roce 1977	91
Obr. 18	Přemístění kostela	91
Obr. 19	1. náměstí	92
Obr. 20	Hrad Hněvín	92
Obr. 21	Pohled na město z hradu	93
Obr. 22	Pohled na přesunutý kostel	93
Obr. 23	Pohled na v.n. Matylda z hradu	94
Obr. 24	Městské divadlo v Mostě	94

## SEZNAM TABULEK

Tab. 1	Byty 1+1 a 1+kk	50
Tab. 2	Byty 2+1 a 2+kk	62
Tab. 3	Byty 3+1 a 3+kk	73
Tab. 4	Byty 4+1 a 4+kk a větší	79
Tab. 5	Dotazník pro sběr informací	95

# 1 ÚVOD

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Vzhledem k tomu, že s výběrem bydlení se v dnešní době setká téměř každý člověk během svého života a v současné době se většina lidí snaží ušetřit, je důležité, aby správné volbě bydlení byla věnována dostatečná pozornost. Většina lidí, kteří si ať už z finančního nebo z jiného důvodu nemohou dovolit vlastní bydlení, využívá bydlení nájemní. Z tohoto důvodu jsem si vybrala téma diplomové práce, které je zaměřeno na nájemní bydlení. Výše nájemného se odvíjí především od lokality, ve které se byt nachází, samozřejmě také od velikosti a stavu bytu, případných součástí a příslušenství.

Ve druhé kapitole jsou vysvětleny pojmy související s nájemním bydlením, specifika bydlení a možnosti výpočtu výše obvyklého nájemného. Třetí kapitola je věnována vývoji bytové politiky v České republice od předválečného období po současnost.

Cílem práce je zjistit na základě průzkumu výši nájemného v Mostě. Čtvrtá kapitola je tedy zaměřena na popis města Most, na jeho historii a současnost. Samotný průzkum bytového fondu obsahuje kapitola 5. Pro tento průzkum byly zvoleny čtyři kategorie bytů, a to 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk, 4+1 a 4+kk a větší. Pro každou kategorii je zpracována databáze bytů, souhrnná tabulka a mapa, ve které jsou jednotlivé byty vyznačené dle výše nájemného. Poslední kapitola je věnována souhrnnému zhodnocení bytového fondu v Mostě.

## **2 ZÁKLADNÍ POJMY TÝKAJÍCÍ SE NÁJEMNÍHO BYDLENÍ**

### **2.1 BYTOVÝ DŮM A DŮM S NÁJEMNÍMI BYTY**

Bytovým domem se podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. rozumí dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

Dům s nájemními byty představuje dům nebo jeho oceňovanou část, ve kterém alespoň 80 % ze součtu všech podlahových ploch bytových i nebytových prostor připadá na byty. Dále více než z poloviny počtu bytů se k datu oceňování platí nájemné nebo jsou tyto byty užívány bezúplatně. [1]

### **2.2 BYT**

Podle občanského zákoníku představuje byt soubor místností (popř. jednotlivou obytnou místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Pro posouzení otázky, zda místnost či soubor místností je bytem, záleží rovněž na pravomocném kolaudačním rozhodnutí, nikoliv faktický způsob užívání.

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu, stanovuje byt jako soubor místností, popřípadě jednotlivou obytnou místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Požadavku bytu vyhovuje soubor místností, které spolu vzájemně souvisí a tvoří určitý samostatný celek. V souladu s účelovým určením bytu jako místností určených k bydlení je třeba, aby obsahoval především místnosti, které jsou k tomuto účelu způsobile, tj. obytné místnosti. [2]

### **2.3 ROZESTAVĚNÝ BYT**

Rozestavěný byt představuje místnost nebo soubor místností, které jsou v souladu se stavebním povolením určené k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. [3]

### **2.4 SOUČÁST**

*„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku.“ [§120, 4]*

Za součást stavby jsou považovány konstrukce, které jsou s ní spojeny, tudíž se jedná o zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína. Součástí jsou i stavby, které jsou s předchozí stavbou provozně propojeny. Provozní propojení představují například dveře, společná chodba a podobně. O provozní propojení se nejedná v případě, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jen společné instalace. Součástí stavby nejsou například elektrické spotřebiče, které jsou zapojené pouze pohyblivým přívodem zásuvky ve zdi. [1]

## 2.5 PŘÍSLUŠENSTVÍ

*„Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány.“* [§121, 4]

U příslušenství je důležitým kritériem, aby byl stejný vlastník jako vlastník věci hlavní. Příslušenství je vždy ve vlastnictví vlastníka věci hlavní, i když jej pořídil někdo jiný. Příslušenstvím stavby mohou být i jiné stavby jako je například kůlna, přípojka vody, žumpa apod. [1]

## 2.6 PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

Podlahovou plochu bytu nebo rozestavěného bytu představuje vnitřní podlahová plocha všech místností, měřená u podlahy, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. [3]

## 2.7 SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU

*„Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení (například vybavení společné prádelny).“* [3]

## 2.8 PODLAŽÍ

*„Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží, nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží*

*a u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení. Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití. Podlaží se rozděluje na nadzemní a podzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.“* [příl. 1, 5]

## **2.9 HODNOTA**

Hodnota ve skutečnosti nepředstavuje zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, jež vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na druhé straně prodávajícími. Jde o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje více druhů hodnot, rozlišují se dle toho, jak jsou definovány, může se jednat např. o hodnotu věcnou, výnosovou, tržní a další. [1]

## **2.10 CENA**

*„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“* [str. 47, 1]

## **2.11 NÁJEMNÉ**

Nájemce má povinnost platit nájemné, které představuje cenu za pronájem věci. Výše nájemného je smluvní, popřípadě obvyklá. Obvyklost výše nájemného je potřebné posoudit ve vztahu k podmínkám, které existují v době a místě uzavřené smlouvy a k hodnotě pronajaté věci a způsobu, kterým má být užívána. [6]

### **2.11.1 Ekonomické nájemné**

Tento druh nájemného pokrývá vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájemem, k tomu je připočítán přiměřený výnos kapitálu, který byl vložen do pořízení nemovitosti. a jejího příslušenství. [12]

### **2.11.2 Nákladové nájemné**

Jedná se o platby, které vlastníkovi pokryjí pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem. Vlastníku nemovitosti toto nájemné nepřináší žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen. Nákladové nájemné je rovněž označováno jako náklady prosté reprodukce. [12]

### **2.11.3 Obvyklé nájemné**

Tento termín vychází z definice obvyklé ceny, která je uvedena v zákoně o oceňování majetku. „*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*“ [§2, 7]

Termín v tuzemsku představuje porovnání cen nikoliv v celé České republice, ale pouze v daném místě, protože se jedná o věc, kterou nelze přemístit, čili o nemovitost. Cena i nájemné jsou závislé na poloze nemovitosti.

Do osobních poměrů mezi účastníky by měly být mimo jiné zahrnuty i pronájmy sociální, pronájmy od obcí, respektive státu osobám, na jejichž setrvání je zájem (mezi tyto osoby patří například učitelé a jiní státní zaměstnanci) a jiné, které se vymykají běžnému pronájmu.

Mimořádní podmínky v minulosti představovala mimo jiné regulace nájemného, z tohoto důvodu nebylo možné údaje o nájemném v bytech s regulovaným nájemným zahrnovat do databáze sloužící k porovnání. [1]

### **2.11.4 Hrubý výnos z nájemného**

Hrubý výnos z nájemného představuje peněžitou částku, kterou hradí nájemce bytu. Tato částka zahrnuje cenu za služby, které jsou spojené s užíváním bytu. [12]

### **2.11.5 Čistý výnos z nájemného**

Hrubý výnos z nájemného snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti představuje čistý výnos z nájemného. [12]

### **2.12 CENY SLUŽEB**

K cenám služeb patří ceny za ústřední vytápění, dodávku teplé vody, odvádění odpadních vod, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz odpadu, případně další služby.

Ceny služeb se stanovují na základě zvláštních předpisů nebo dle cenového orgánu. Pokud není v těchto předpisech stanovena regulace cen služeb, sjednávají se ceny služeb ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění.

Do cen služeb se nezahrnují ty náklady, které jsou spojeny s užíváním nebytových prostor. [6]

### **2.13 NÁKLADY SPOJENÉ S PRONAJÍMÁNÍM**

Tyto náklady vznikají v souvislosti s vlastnictvím případně s pronajímáním nemovitosti, které musí pronajímatel pravidelně či nepravidelně hradit. K těmto nákladům patří daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, správa nemovitosti, náklady vynaložené na opravu a údržbu a odpisy. [12]

### **2.14 PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU**

Na základě nájemní smlouvy pronajímatel přenechává za úplaty nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Pokud není na základě nájemní smlouvy stanoveno jinak, tak drobné opravy v bytě, které souvisejí s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.

Nájemce bytu i osoby, které patří s nájemcem do společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt také právo užívat společné prostory nemovitosti a její zařízení a využívat všech plnění, která jsou s užíváním bytu spojena. Může se jednat například o dodávku teplé a studené vody, elektřiny a podobně.

Nájemcovou povinností je řádné užívání bytu a rovněž domu, ve kterém se pronajaty byt nachází. Řádné užívání je vymezeno platnými předpisy, pravidly slušnosti a dobrými mravy, které respektuje práva a zájmy dalších uživatelů a pronajímatele, při čemž se dbá na zachování užitné hodnoty najatého bytu, jeho řádné údržby a všech práv s nájmem bytu

spojených. S řádným užíváním souvisí i včasné a řádné placení nájemného a dalších úhrad, které jsou spojené s užíváním bytu. Dále k řádnému užívání patří plnění ohlašovacích povinností, umožnění realizace práv pronajímatele a podobně.

Právu nájemce užívat prostory odpovídá povinnost konat svá práva tak, aby nebyla rušena stejná práva ostatních nájemců v nemovitosti.

Další povinností pronajímatele je udržování bytu v takovém stavu, aby vzniklé závady bytu nenarušovaly řádné užívání bytu. V případě, že by vzniklé závady bránící řádnému užívání bytu neodstranil pronajímatel, může je odstranit nájemce s tím, že může od pronajímatele požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Aby mohl nájemce vady odstranit, musí na to předem upozornit pronajímatele. Tato situace může nastat i v opačném případě, a to když nájemce včas neodstraní drobné závady a namísto toho je provede pronajímatel. Nájemce je zároveň povinen odstranit závady, které v domě sám způsobil, případně je způsobili ti, kdo s ním bydlí.

Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Pokud k tomu dojde, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci, aby provedené úpravy a změny neprodleně odstranil. [6]

## **2.15 BYDLENÍ**

Bydlení představuje důležitou roli v životě každého člověka, je řazeno mezi základní lidské potřeby spolu s výživou a odíváním. Bydlení je komplexním jevem, který má svou právní, technickou, sociální, psychologickou, výchovnou a ekonomickou stránku. V České republice se rozlišují 3 druhy bydlení, a to vlastnické, nájemní a družstevní. Diplomová práce je zaměřena především na bydlení nájemní.

## **2.16 SPECIFIKA BYDLENÍ**

Oblast bydlení se vyznačuje určitými specifiky, oproti jiným statkům. Mezi tato specifika patří:

- 1) nemovitosti jsou heterogenní či komplexní statek – toto se vyznačuje tím, že domy a byty určené k bydlení se navzájem liší ve spoustě atributů, jedná se například o velikost užitné plochy, design, stáří, použité materiály, dostupnost k veřejným službám apod.,
- 2) bydlení jako statek, který je trvale fixován v prostoru – tato charakteristika vychází z definice nemovitosti. Jedná se o vlastnost bydlení, která jej odlišuje od ostatních

statků či zboží, které lze přemístit jinam. Tato vlastnost má vliv na poptávku bytu v určité lokalitě, jelikož má poloha nemovitosti rozhodující roli při určování ceny bydlení,

- 3) bydlení jako zboží dlouhodobé spotřeby – v případě pořízení vlastního bydlení se jedná o investici do budoucnosti, která je spojena s velkým množstvím finančních prostředků a představuje značnou finanční zátěž na řadu let. Díky vysokým nákladům na pořízení jsou domácnosti motivovány k úsporám, ale také otevírají prostor pro hypoteční trh,
- 4) bydlení je spojeno s vysokými transakčními náklady na případné stěhování – v tomto případě se nejedná jen o vynaložení finančních prostředků, ale zároveň o čas, který je potřebný pro pořízení nového bydlení. Transakční náklady mohou představovat 5-10 % celkové ceny poptávaného vlastnického bydlení. Pod transakční náklady například spadají poplatky realitní kanceláři,
- 5) bydlení jako oblast, kde je pro subjekty nemožné mít dokonalou znalost o trhu – prodávající ani kupující nemůže mít dokonalou znalost o všech cenách nejrůznějších bytových služeb, což je způsobeno komplexním charakterem bydlení i rozptýleným trhem. Informace nejsou nikdy poskytovány zdarma, což opět souvisí s vysokými transakčními náklady změny bydlení,
- 6) bydlení jako předmět vysoké míry státní integrace do trhu s bydlením – státní intervence souvisí s veřejnou bytovou politikou, která má za cíl zajistit odpovídající bydlení všem příjmovým skupinám obyvatel, ochránit nájemníky před nevhodným jednáním majitelů, ochránit vlastníky před velkými výkyvy úroků hypotečních půjček a nájemníky před velkým výkyvem cen nájemného. Z čehož vyplývá, že cílem je všem zajistit minimální standard uspokojení základní lidské potřeby mít domov. [13]

## **2.17 NÁJEMNÍ BYDLENÍ**

Po vlastnickém bydlení je nájemní bydlení druhé nejrozšířenější. V legislativní terminologii se jedná o právní důvod k bydlení, ve kterém nájemce odvozuje své právo byt užívat od práva vlastníka bytu či domu. Podstatou nájemního práva je rozlišení užívacího a vlastnického práva. Nájemní sektor je široce diferencovanou oblastí napříč jednotlivými státy, ale i přes to lze vymezit některé společné prvky. S bydlením v nájemních bytech se můžeme setkávat

především ve městech. Forma nájemního bydlení je finančně nejdostupnější. Výhodou tohoto typu bydlení je zejména absence možných problémů spojených se správou nemovitosti.[8]

## **2.18 VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO**

V současné době není výše obvyklého nájemného stanovena žádným závazným právním předpisem, je možné čerpat z odborné literatury, kterou představují znalecké standardy umožňující použít postup ke stanovení obvyklého nájemného následujícími způsoby:

- ❖ porovnávací způsob,
- ❖ procentuální podíl z ceny nemovitosti oceněné podle oceňovacího předpisu,
- ❖ stanovení ekonomického nájemného,
- ❖ odborný odhad obvyklé ceny, který je stanoven na základě předchozích bodů.

### **2.18.1 Porovnávací způsob**

U tohoto způsobu stanovení výše nájemného se vychází z dostupných dat inzerovaných pronájmů podobných nemovitostí ve stejné či podobné lokalitě. Nejvhodnější informace jsou informace, které jsou zjištěné přímo z uzavřených nájemných smluv obdobných nemovitostí. Dále je také možné získávat informace z realitní inzerce, ale v tomto případě se jedná o cenu požadovanou, které nemusí být vždy dosaženo. Do výše porovnávané ceny nesmí být započítány ceny služeb, pronájem věcí movitých případně jiné položky, protože by se jednalo o zkreslující informace.

Stanovení výše obvyklé ceny nájemného se provede na základě jednotkových porovnávaných cen zjištěných k datu ocenění. [1]

### **2.18.2 Procentuální podíl z ceny nemovitosti**

Při stanovení výše nájemného tímto způsobem se nájemné odvíjí od procentuálního podílu ceny nemovitosti oceněné podle zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů spolu s platnou oceňovací vyhláškou. Při vymezení výše obvyklého nájemného části budovy se roční nájem přepočítá na poměrnou plochu k pronajímané části. [1]

### 2.18.3 Ekonomické nájemné

Ekonomické nájemné lze vyjádřit pomocí následujícího vzorce (1):

$$EN = N + V \quad (1)$$

kde:

EN – ekonomické nájemné

N – náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti

V – přiměřený výnos z kapitálu, který pronajatá nemovitost představuje [12]

Tento typ nájemného lze stanovit i obráceným výpočtem k výpočtu výnosové hodnoty majetku. V případě, že předpokládáme výnosovou hodnotu rovnou ceně, ze které by bylo možno v době pronajímání pořídit pronajímanou stavbu (k ceně je připočtena cena přiměřeného pozemku, na kterém je stavba umístěna, v případě, že je zde stejný vlastník) a z ní vypočteme potřebný roční čistý výnos, který by takovou výnosovou hodnotu vytvořil. Pro výpočet se použije vztah pro věčnou rentu (2):

$$C = \frac{V}{i} = \frac{V}{u} \times 100\% \quad (2)$$

kde:

C – cena v Kč

V – roční čistý výnos z nájemného v Kč

i – míra kapitalizace

u – míra kapitalizace v % [12]

Z toho:

$$V = C \times i \quad (3)$$

Vypočtený čistý výnos je totožný s hrubým ročním výnosem od kterého jsou odečteny roční náklady pronajímatele nutné pro dosažení těchto příjmů:

$$V = P - N \quad (4)$$

Hrubý roční výnos nájemného se vypočítá dle následujícího vzorce:

$$P = V + N = (C \times i) + N \quad (5)$$

kde:

P – hrubý roční výnos z nájemného v Kč

C – cena celé pronajímané nemovitosti včetně příslušenství nutného k pronájmu v Kč

i – míra kapitalizace

N – průměrné roční náklady na dosažení příjmů z nájemného v Kč [12]

Nájemné musí být stanoveno tak, aby s přiměřeným ziskem, který je dán úrokovou mírou peněžního ústavu, byly zároveň pokryty náklady na provoz, správu, údržbu, opravy, odpisy a další náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti. [1, 12]

#### **2.18.4 Odborný odhad obvyklé ceny**

Odborný odhad znalce se může lišit od ceny, která byla stanovena některým z výše uvedených způsobů, protože je nutné zohlednit všechny okolnosti, které na výši ceny mají vliv.

## **3 VÝVOJ BYTOVÉ POLITIKY V ČESKÉ REPUBLICĚ**

### **3.1 BYTOVÁ POLITIKA DO 1. SVĚTOVÉ VÁLKY**

V České republice má nájemní bydlení poměrně dlouhou tradici. Během 19. století se v některých částech Evropy obyvatelé potýkali s nedostatkem bytů, které by byly dostupné pro chudší vrstvy obyvatel, jednalo se především o dělníky a drobné řemeslníky. Tento stav byl označován jako „bytová otázka“ nebo „bytový problém“, který byl prvotně spjat s průmyslovou revolucí, uvolněním feudálních vztahů a migrací z venkova do měst a nově vznikajících průmyslových center. Tento stav byl příčinou prudkého nárůstu poptávky po levných bytech, u kterých ale docházelo ke zvyšování nájemného. Ekonomicky slabé skupiny obyvatel nacházely bydlení především na periferiích a v odlehlých čtvrtích měst, často v přeplněných a hygienicky nevyhovujících bytech. V souvislosti s projevy, které poukazovaly na nekvalitní bydlení se od poloviny 19. století postupně a v různém tempu začala akceptovat určitá úloha státu v tzv. bytové péči.

V období Rakouska-Uherska byl zájem státu o úroveň bydlení chudého obyvatelstva minimální. I přes to, že se nedostatek bytů projevoval už na začátku 19. století, tak se tímto problémem stát začal zabývat v roce 1852, kdy byla vydána první právní norma, která kolem roku 1860 vedla k zakládání svépomocných bytových družstev, ale výsledky jejich činnosti byly téměř zanedbatelné. Přístup Německa k životním a bytovým podmínkám nemajetných domácností se stal předmětem jednání Mezinárodní konference o ochraně práce, vydaná doporučení byla většinou zúčastněných států respektována a postupně uváděna do praxe. V roce 1892 součástí legislativy nepřímá podpora výstavby dělnických domů formou daňového zvýhodnění, které představovalo osvobození od domovní daně na 24 let u domů, jejichž byty nepřesahovaly plochu 75 m<sup>2</sup>. Od roku 1902 do roku 1922 byly od domovní daně osvobozeny byty s plochou do 80 m<sup>2</sup>. [8]

### **3.2 BYDLENÍ A BYTOVÁ POLITIKA V OBDOBÍ 1. A 2. SVĚTOVÉ VÁLKY**

V průběhu první světové války docházelo k prudkému poklesu nové bytové výstavby, zvyšovala se poptávka po bytech především v průmyslových oblastech, což bylo příčinou pro zvyšování nájemného. Dále byl evidován velký počet neodůvodněných výpovědí nájemních smluv.

V tomto období je možné vymežit bytovou politiku ve čtyřech etapách:

- ❖ 1919-1924, toto pětileté období je charakteristické zpočátku prudkými národohospodářskými výkyvy a později konsolidací,
- ❖ v období od roku 1925 do roku 1929 probíhal hospodářský vývoj poměrně stabilně a začalo docházet ke snižování nedostatku bytů,
- ❖ světová hospodářská krize ovlivnila období 1930-1938 tím, že měla negativní dopady na kvalitu bydlení a zároveň docházelo k poruchám bytového hospodářství,
- ❖ v posledním čtvrtém období 1939-1945 docházelo nejen vlivem válečných událostí ke zvyšování nedostatku bytů, stavební činnost byla omezena a následně úplně zastavena.

V období od roku 1946 se v rámci realizace dvouletého plánu obnovy hospodářství pomalu obnovoval bytový fond a nová výstavba byla podporovaná státem. [8]

V první etapě, čili po roce 1918 neměla vláda mnoho zkušeností pro vytváření opatření bytové politiky a péče. Bytová politika nebyla ošetřena dlouhodobým programem, ale přizpůsobovala se každý rok krátkodobému vývoji ekonomických podmínek. Přesto bylo možné v té době rozdělit opatření bytové politiky na 3 části, kterými jsou:

- ❖ Regulace trhu s byty omezovala vlastníky ve svobodném uzavírání smluv o pronájmu bytů ve prospěch osob, které musely v obci bydlet, jednalo se například o státní zaměstnance. V rámci regulace bylo omezeno stěhovací právo, což znamenalo posuzování nutnosti pobytu žadatele o přistěhování v obvodu společného bytového úřadu. Od roku 1922 již tento zákon nebyl obnoven, namísto toho větší obce začaly kontrolovat ve svých obvodech pronájem bytů. Rovněž byla kontrolována povinnost pronajímat prázdné byty prvotně státním zaměstnancům a vojákům z povolání. Smluvní svoboda se v rámci Československa týkala jen nových domů, jejichž výstavba byla povolena po 27. lednu 1917, u starých domů určoval výši nájemného zákon.
- ❖ Ochrana nájemníků byla soustředěna na regulaci nájemného a také na ochranu nájemníků před bezdůvodnými výpověďmi. Zákon o ochraně nájemníků měl velký vliv na situaci na trhu s byty. V prvním období existence nového státu se začal zvyšovat nedostatek bytů, což bylo způsobeno chátráním domů díky špatné údržbě v průběhu války, ale především se rychle zvyšoval počet domácností, v důsledku migrace obyvatel z venkova do měst a vysokého nárůstu sňatků, které byly v průběhu

války odkládány. V roce 1919 se situace začala zlepšovat, ale bytová produkce dosáhla svého vrcholu až v roce 1924.

- ❖ Nepřímá podpora se projevovala osvobozením nových staveb od domovní daně, ale oproti dřívějšímu byla tato výhoda nepatrná. Investoři vycházeli z vysoké poptávky po bytech a z nedostatku předpisů pro regulaci nájemného, od kterého si slibovali dosažení velkého zisku. Na počátku 30. let bylo téměř dosaženo potřebného počtu bytů, ale řada bytů byla kvalitativně nevyhovující, jednalo se např. o nouzové a sklepní byty, které byly společné pro více domácností. V důsledku hospodářské krize v Československu došlo k poklesu důchodů a zároveň ke zvýšení poptávky po menších a levnějších bytech, velké byty zůstávaly nevyužité. V roce 1937 stoupl počet prodejů nemovitostí, protože se lidé obávali znehodnocení měny. Nájemné bylo zachováno přibližně ve stejné výši. V roce 1941 byla zakázána produkce staveb, a tudíž došlo k absolutnímu nedostatku bytů. [8]

### **3.3 BYTOVÁ POLITIKA V LETECH 1948-1989**

V tomto období bylo velmi důležité zajistit bydlení pro domácnosti, byly preferovány rodiny s dětmi. Začala se uplatňovat politika, která deklarovala povinnost státu postarat se o bydlení domácnostem a vycházela z předpokladu, že růst nákladů na výstavbu, údržbu i správu bytu by se neměl odrážet na výdajích domácností ve formě zvyšování nájemného.

V polovině 50. let byla ztrátovost bytového hospodářství vysoká a bylo patrné, že není možné řešit tyto problémy bez finanční účasti obyvatel. Z tohoto důvodu byla obnovena družstevní bytová výstavba. V druhé polovině 50. let byla zahájena panelová výstavba, která měla zajistit rychlé a levné bydlení.

V 70. letech se začal více sledovat problém související s nedostatečným využíváním bytového fondu, protože docházelo vlivem soustředění obyvatelstva do měst k nevyužití bytového fondu na venkově. Bytový problém se tak stal jednou z priorit hospodářského plánu a v letech 1971 až 1975 bylo dokončeno nejvíce bytů (614 tisíc). Zvětšila se plocha nových bytů i počet místností. Poptávka po bytech ale byla stále vysoká a byl velký počet lidí, kteří stále ještě neměli vlastní byt. Už od konce 60. let se diskutovalo o různých variantách ekonomického nájemného, které by zahrnovalo poplatky za užívání bytu, včetně všech nákladů spojených s provozem a správou bytu.

V ČSFR v letech 1960 až 1989 byla realizována výstavba 3 004,1 tisíc bytů, z čehož 1 905,2 tisíc bytů bylo dokončeno v České republice. Klesl nedostatek bytů, zvyšovala se kvalita bytů a jejich vybavenost. Při porovnání s bytovými standardy a vývojem bytového fondu ve státech západní Evropy byla tato zlepšení stále nedostatečná. [8]

### 3.4 VÝVOJ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ PO ROCE 1989

Následky totalitního režimu po listopadu 1989 nebyly nepatrné, stát se vždy postaral potřeby obyvatelstva, co se týkalo bydlení a to se mělo změnit. Došlo k velké novelizaci občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., která přinesla změny pro nájemní bydlení, kdy dle se v § 871 právo osobního užívání s účinností k 1. 1. 1992 změnilo na nájem. U nájemců i nadále docházelo ke ztotožňování pojmu nájem a užívací právo. Osobní užívání byl pojem, který nebyl časově omezen, novelizací došlo k transformaci na nájemní vztah na dobu neurčitou a možností přechodu nájmu na tzv. „věčné časy“. Na nájem bytu byla přenesena veškerá ochrana nájemce bytu, kterou mu poskytovalo socialistické zákonodárství, tedy:

- ❖ regulované nájemné,
- ❖ výpověď z nájmu se souhlasem soudu z taxativně vymezených důvodů,
- ❖ bytová náhrada,
- ❖ přechod nájmu.

Pojetí nájmu z bytu představuje věcné právo v podobě veřejné služby občanům. Negativní následky zanechaly zvyklosti, které zůstaly z předchozí právní úpravy. Do sporů o nájemních vztazích byli zapojeni jak soukromí pronajímatelé, obce hospodařící se svými byty, nájemníci, kteří platili tržní nájemné i nájemníci platící regulované nájemné, na jejichž levné ubytování dopláceli v konečném důsledku téměř všichni.

V novelizaci občanského zákoníku je nájemné upraveno následovně: *„Způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a další podmínky nájemní smlouvy stanoví zvláštní právní předpis.“* [§ 696, 9]

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách stanovil zvláštní podmínky pro uplatnění regulace nájemného, což znamenalo vyloučení práva svobodně stanovit či sjednávat výši nájemného. Ministerstvo financí mohlo na základě vyhlášky stanovit způsob určení maximální výše nájemného z bytů, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, dále způsob sjednávání

a placení nájemného a cen ve vztahu pronajímatel – nájemce. Když byla uzavírána smlouva o nájmu bytu, tak byl pronajímatel povinen respektovat cenovou regulaci, z důvodu, že výše nájemného stanovená cenovým předpisem byla nepřekročitelná. Dohodnutí nižšího nájemného ovšem bylo možné.

Na základě vzniklé situace byla vydána vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájmem z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která upravovala způsob výpočtu maximální výše nájemného. Dne 1. 1. 1994 začala účinnost této vyhlášky, pomocí které došlo v průměru o 40% nárůst cen nájemného, dále byly zrušeny sociální slevy z nájemného, oprávnění obcí o zvýšení či snížení nájemného dle polohy domu a velikosti obce – zde se jednalo o tzv. „polohovou rentu“ a především došlo k liberalizaci v podobě zúžení okruhu regulovaných bytů. Z působnosti vyhlášky byly vyjmuty následující byty:

- ❖ byty bytových družstev zřízených po roce 1958,
- ❖ byty se kterými hospodaří diplomatický servis a
- ❖ byty u kterých je nájemcem osoba, která nemá sídlo nebo trvalý pobyt na území České republiky.

U nově postavených bytů, zkolaudovaných po 30. 6. 1993 a bytů a domů bez účasti veřejných prostředků se uvolnilo nájemné a jeho výše se ponechala na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem. Cílem bylo zatraktivnění bytové výstavby soukromými investory.

Novinkou byla možnost sjednání nájemného dohodou v rodinných domech. Regulované nájemné zůstalo v případech zákonného přechodu nájmu, výměny bytu nebo v případě bytových náhrad. Vyhláškou byly stanoveny dva způsoby výpočtu nájemného:

- ❖ maximální základní nájemné, které bylo uplatňováno ve všech bytech v působnosti vyhlášky. Výše nájemného se stanovila násobkem podlahové plochy bytu a maximální ceny základního měsíčního nájemného určeného pevně stanovenou cenou za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy pro příslušnou kategorii bytu,
- ❖ věcně usměrňované měsíční nájemné bylo aplikováno u nemovitostí, které byly postaveny po 30. červnu 1993 za účasti veřejných prostředků a byty, které byly po tomto datu modernizovány či zrekonstruovány za účasti veřejných prostředků. Pro tento typ nájemného platilo omezení, že se jeho výše může maximálně zdvojnásobit. Vzhledem k tomu, že základní nájemné představovalo 4 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, tak

se v praxi nevyskytovaly případy, kde by se věcně usměřované nájemné uplatnilo. Vyhláška byla navržena tak, aby nájemné pokrylo náklady na běžný provoz, běžné opravy a údržbu bytového domu, ale už zde nebyl prvek představující přiměřený zisk nájemného. [10]

### **3.5 UKONČENÍ REGULACE NÁJEMNÉHO**

V roce 1995 byla vydána novela k vyhlášce č. 176/1993 Sb. kterou došlo k zahájení postupného, pravidelného deregulačního procesu. Přibližně u 400 tisíc bytů byla regulace ukončena k 31. 12. 2010. Pro dalších 300 tisíc bytů v Praze a v krajských městech mimo Ostravu, Ústí nad Labem a středočeská města s počtem obyvatel vyšším jak 10 tisíc probíhala regulace nájemného do 31. 12. 2012. Po skončení deregulace nájemného bylo možné v roce 2011 využívat Mapy nájemného, které byly vytvořeny v rámci projektu Ministerstva pro místní rozvoj a měly soužit pro orientaci a usnadnění sjednávání výše obvyklého nájemného. Výše nájemného zde vychází z odhadu znalce, a část údajů vychází z výše smluvního nájemného, zjištěného statistickým zpracováním individuálních údajů z jednotlivých nájemních smluv. Hodnoty zjištěné sběrem údajů či odhadem soudního znalce byly vyšší než hodnoty tzv. cílového nájemného stanovené dle zákona o jednostranném zvyšování nájemného. Co se týká výše nájemného v obecních bytech, zde se hodnota pohybovala na stejné případně nižší úrovni. [10]

## 4 MĚSTO MOST

### 4.1 HISTORIE MĚSTA

Mostecko, které je chráněno Krušnými horami mělo v minulosti velmi dobré klimatické podmínky, dostatek úrodných půd a vzácných nerostů a patřilo už v pravěku k nejhustěji osídleným oblastem střední Evropy. Soustředily se zde důležité obchodní cesty, nejdůležitější byla zemská cesta vedoucí z vnitrozemí přes Krušné hory do Saska.

V Kosmově kronice se v roce 1040 poprvé objevuje zmínka o prostoru Pons Genevin – Most Hněvův, a to zřejmě po zakladateli Hněvovi z rodu Hrabšiců, který patřil k nejstarším českým panským rodům za vlády Přemyslovců. Z tohoto důvodu pravděpodobně lokalita pod Hněvínem dostala jméno Most.

Město bylo pravděpodobně založeno před rokem 1253 a potvrzeno v roce 1273 králem Přemyslem Otakarem II. V době Husitské byl Most oporou císaře Zikmunda a v roce 1421 byl zmařen útok husitských vojsk na Most. Po husitských válkách, kdy se uklidnila politická situace, mohl začít rozvoj nových ekonomických vztahů, kdy zdroje financí byly směřovány do rudného bohatství. Dne 11. března 1515 došlo ke zničení celého královského města, mimo hrad Hněvín, který poškozen nebyl. V moderním pojetí stavebních slohů, české pozdní gotiky a renesance, vznikalo úplně nové město. Tehdy bylo vybudováno přibližně 400 domů. Pozoruhodné a jedinečné v Čechách bylo, že každý majitel nemovitosti vlastnil vinici. Po dobu deseti let byl Most osvobozen od daní a spolu s dary od dalších měst to přispělo k rychlé obnově. Etapu obnovy Mostu po ničivém požáru završila výstavba děkanského kostela postaveného v místech ranně gotického kostela Panny Marie, který vyhořel. V širších souvislostech regionu přispělo k obnově po požáru objevení stříbrných žil a ložisek mědi v Krušných horách. Nálezy vzácných hornin vedly k rozmachu důlní činnosti, což přispívalo k rozmachu hospodářského i kulturního života města. [11]

Na počátku 17. století byl hospodářský rozvoj celého podkrušnohorského regionu přerušen třicetiletou válkou. Tato válka skončila pro obyvatele Mostu v roce 1651, kdy císař Ferdinand III. povolil zbourat hrad Hněvín, aby v budoucnu nedával příčinu k plenění města. Hospodářský život zpomalila i epidemie, která v roce 1680 postihla celou mosteckou oblast.

Nového intenzivního rozvoje se Most dočkal až v souvislosti s objevením ložisek hnědého uhlí. Hlavní rozvoj těžby nastal v druhé polovině 19. století, po vybudování železniční trati Ústí nad Labem – Chomutov, která roku 1870 propojila Ústí nad Labem, Most a Chomutov se Saskem. První uhelná společnost byla založena v roce 1871 a byla podnikem

rakouského kapitálu. Postupně vznikly čtyři největší těžařské společnosti, většinou se zahraničním kapitálem. Všechny společnosti založily svá sídla v Mostě, díky čemuž se město stalo hlavním střediskem těžby hnědého uhlí a přirozeným centrem severočeského hnědouhelného revíru. Docházelo k velkému nárůstu obyvatel, proti 5 tisícům v roce 1857 dosáhlo v roce 1890 již asi 21 tisíc obyvatel a nadále se počet zvyšoval. Prosperita města spočívala v technických vynálezech a bohatnoucí těžařské společnosti, což se pozitivně odráželo na rozvoji města. V roce 1901 byl zaveden provoz úzkokolejné tramvajové trati z Mostu přes Kopisty, Růžodol, Lipětín a Horní Litvínov do Janova a stává se základem pro pozdější moderní obslužný systém městské hromadné dopravy. V roce 1902 získává město elektrické osvětlení, roku 1908 se staví nová vojenská kasárna, v letech 1905 - 1912 je obnovena replika hradu Hněvín, 1911 je postaveno divadlo, 1913 německé gymnázium, v roce 1914 je vybudována pošta a v letech 1911 až 1914 byla vybudována nová přehrada na říčce Loupnici, která měla soužití pro zásobování města pitnou vodou.

Jako problém se v této pohraniční oblasti ukázala silná německá většina, proti které se na konci 19. století začali bránit čeští horníci a dělníci. Založili zde tzv. obranné české spolky, které měly za úkol chránit českou menšinu. Byl sveden boj za českou školu, aby se české děti mohly vzdělávat v češtině.

Rozvoj Mostecka narušila I. světová válka. Doly se již od roku 1914 dostaly pod vojenský dohled. Na konci roku 1930 se do republiky dostala velká hospodářská krize, v roce 1932 došlo k hromadnému propouštění horníků a dne 23. března vypukla Velká mostecká stávka, která konala až do 19. dubna.

V září roku 1938 došlo k odtržení pohraničí a na podzim se začalo s přípravnými pracemi pro výstavbu chemického komplexu v Záluží. V průběhu 2. světové války byl v Mostě velký koncentrační tábor, kde byla násilně soustředěna pracovní síla ze všech okupovaných zemí Evropy, čímž se změnila sociální a demografická struktura Mostecka. Dne 8. května byl Most osvobozen sovětskými vojsky. Poválečná obnova těžby byla velmi rychlá, dne 10. května 1945 byly již započaty práce v dolech. [11]

Mostecko se stává jedním z hlavních zdrojů hospodářského potenciálu pro poválečný rozvoj průmyslu v republice, podpovrchová těžba uhlí se zcela zásadně mění na povrchovou. Díky tomu vznikaly velkokapacitní lomy s výsypkovým hospodářstvím, které s rozvojem těžby více než podstatně zasáhly do vzhledu celé pánevní oblasti. Těžba uhlí se předpokládala až do roku 2035, ale okamžitá potřeba hnědého uhlí byla mnohem větší. Technologie povrchové těžby se projevila na kvalitě životního prostředí, která se velmi zhoršila, rovněž musela ustoupit řada obcí, jež byly před postupující těžbou likvidovány. Samotné město Most

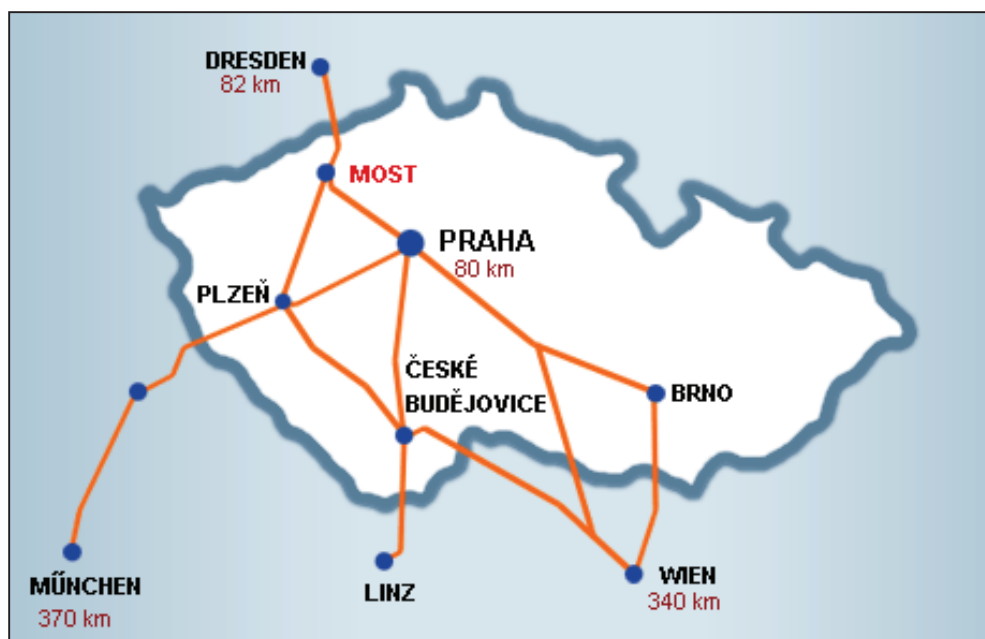
bylo ohroženo likvidací díky 100 milionům tun hnědého uhlí, které se měly nacházet pod tímto historickým městem. Nastala zde otázka, zda by se mělo staré město zbourat a postavit nové.

V roce 1950 došlo ke zpracování nového územního plánu, na základě kterého byly vybudovány dva obytné sektory, které navazovaly na město staré. Díky tomu, že stále rostla potřeba uhlí, tak byly potlačovány kulturní a historické hodnoty. Na základě toho se omezily investice do rekonstrukce nebo do údržby města a město tak začalo chátrat.

Hospodářský plán výstavby revíru byl vyhotoven v roce 1954, vznikla generální koncepce osídlení „první rajónová studie Mostecka“, ve které se předpokládalo, že město bude mít kapacitu 90 tisíc obyvatel. Pokračovalo se ve výstavbě nové části Mostu, v roce 1962 bydlelo v novém Mostě přibližně 27 tisíc obyvatel a do roku 1965 se počítalo se 47 tisíci obyvatel. V roce 1964 přijala vláda Československé socialistické republiky usnesení o likvidaci starého a dostavbě nového Mostu. V roce 1967 mělo dle záměru dojít k zahájení báňské činnosti na území starého Mostu. [11]

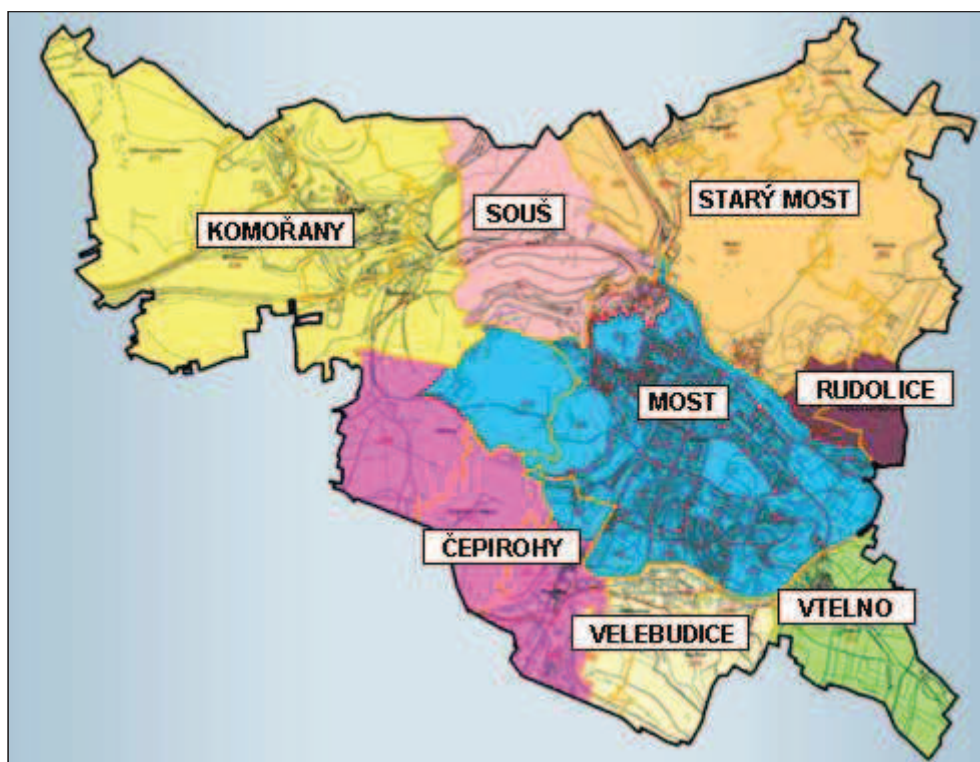
## 4.2 MĚSTO MOST V SOUČASNOSTI

Průzkum bytového fondu je proveden ve městě Most situovaném v Ústeckém kraji. Od 12. listopadu 2000 je Most statutárním městem, k čemuž došlo dnem voleb do zastupitelstev krajů. Celková rozloha Mostu činí 8 694 ha a nadmořská výška je 230 m n. m. Nejbližšími okresními městy jsou Louny, Chomutov a Teplice. Vzdálenost od hlavního města Prahy je 80 km. Některé další dojezdové vzdálenosti jsou znázorněny na Obr. 1. V blízkosti 40 km se nachází 4 hraniční přechody se Spolkovou republikou Německo.

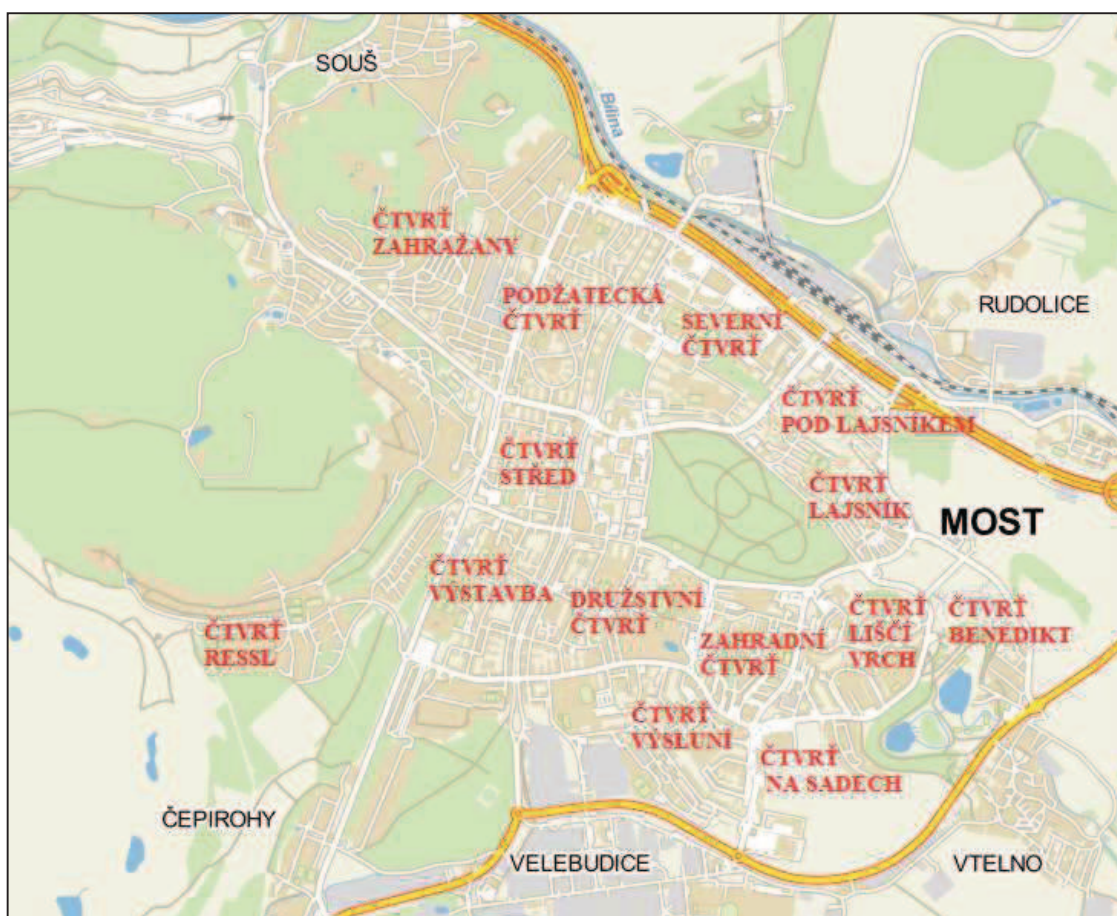


Obr. 1 Poloha města Most [14]

Město má 8 katastrálních území, která jsou znázorněna na Obr. 2. Dále se tato katastrální území člení na jednotlivé části. Průzkum byl prováděn pouze v katastrálním území Most a jeho čtvrti jsou uvedeny na Obr. 3. K datu 1. 1. 2013 bylo v městě Most evidováno 67 490 obyvatel, z čehož je 33 040 mužů a 34 450 žen. Průměrný věk obyvatel v tomto městě je 40,5 let. Míra registrované nezaměstnanosti ve 4. čtvrtletí roku 2012 byla 14,65 %, což představuje přibližně 9 890 nezaměstnaných osob. [14,15]



Obr. 2 Katastrální území města Mostu [14]



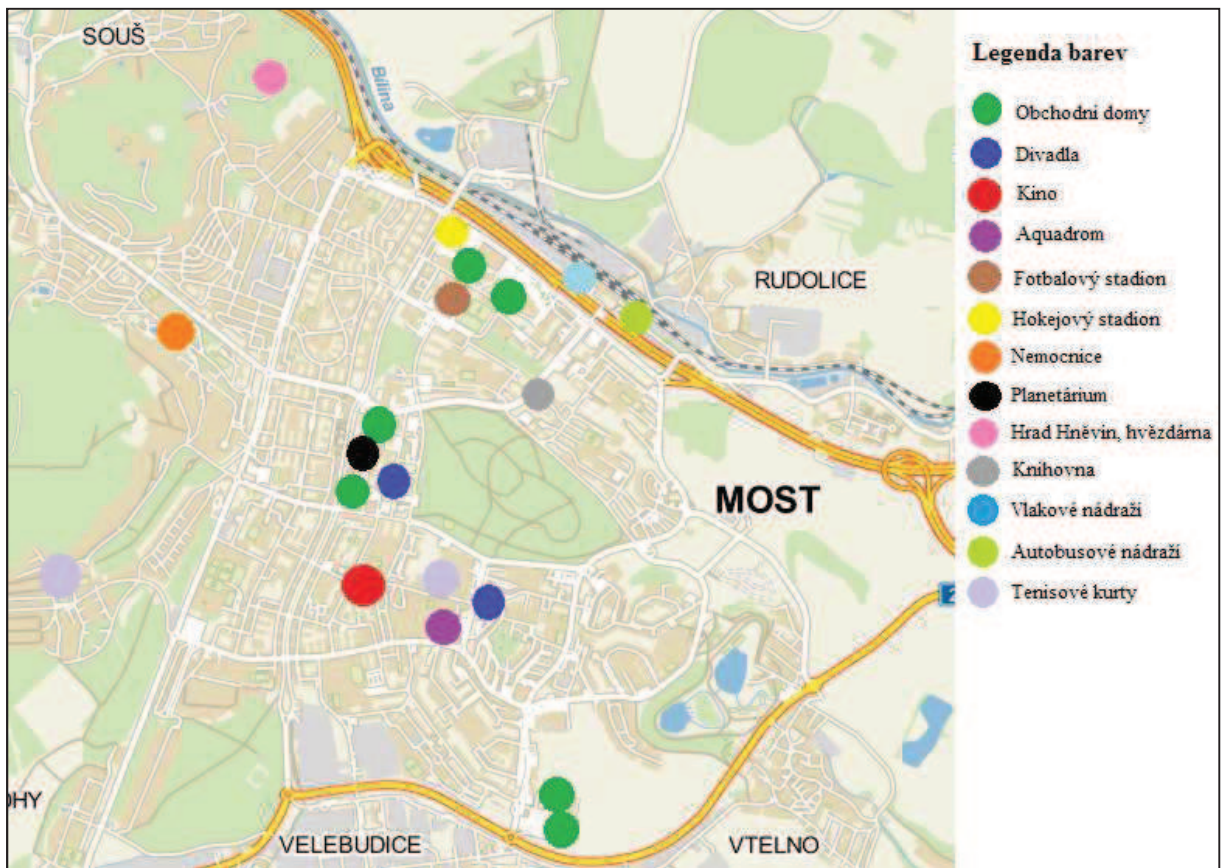
Obr. 3 Čtvrti katastrálního území Mostu, Zdroj: Vlastní úprava

Vzhledem k tomu, že město Most pro mnohé nepředstavuje ideální místo pro bydlení, tak se město snaží zdůraznit své klady, snaží se o zlepšení vzhledu města a životního prostředí, budování různých atrakcí a zajišťování kulturních akcí. Na okraji města se nachází autodrom, na kterém se v průběhu roku konají závody, které jsou známé i za hranicemi České republiky. Hipodrom představuje další atrakci, která láká mimo jiné i zahraniční turisty. V Mostě se nachází rovněž několik cyklostezek a pěších tras, které vedou mosteckým okolím. Dále je zde možné využívat aquadrom, golfové hřiště a dráhy pro kolečkové brusle kolem vodní nádrže Matylda, Benedikt a kolem již zmiňovaného hipodromu. Téměř všechny areály, které jsou využívány pro sport a rekreaci, jsou vybudovány na bývalých výsypkách, které byly tímto způsobem zrekultivovány. Rekultivace pokračovala napouštěním Mosteckého jezera v období od 24. 10. 2008 do 25. 6. 2012. Toto jezero se nachází na místě bývalého hnědouhelného dolu Ležáky. V těchto místech se v minulosti nacházelo staré královské město Most. Rozloha jezera je 311 ha a maximální hloubka je 75 m. Rekultivační práce zde budou probíhat až do roku 2018. Kolem jezera vzniknou v budoucnu nová sportoviště a plánuje se výstavba nové městské čtvrtě.

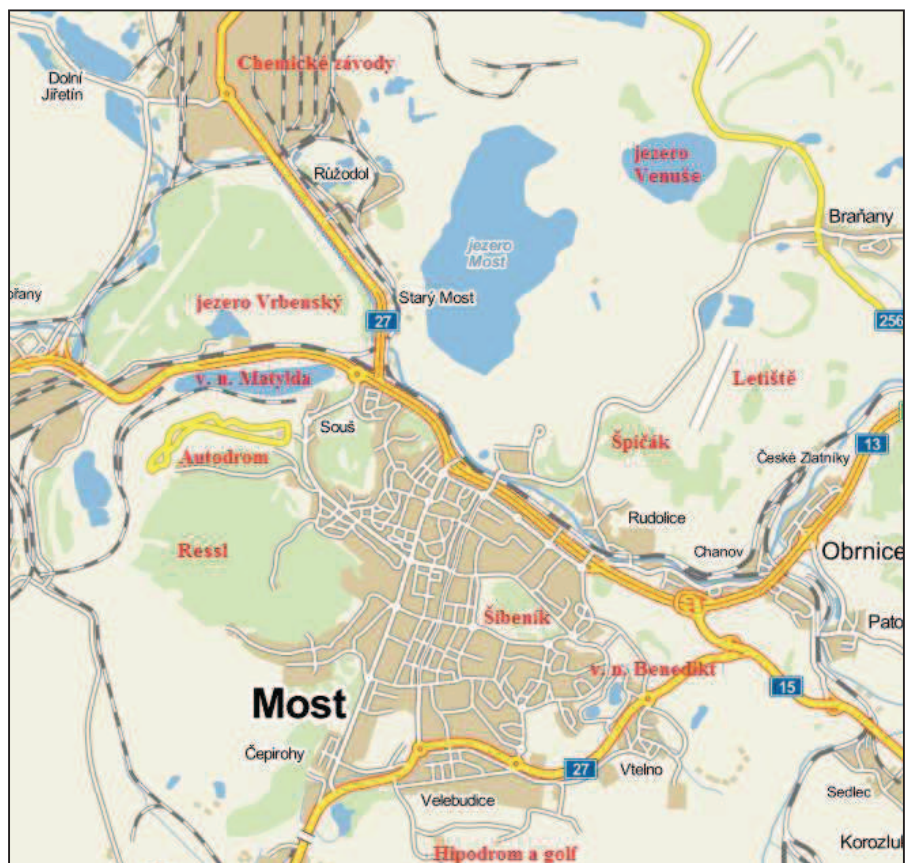
Pro kulturní vyžití mohou občané města Mostu a jeho okolí využívat Městské divadlo, pro děti Divadlo rozmanitostí, kino, knihovnu, ve které se pořádají různé výstavy, oblastní muzeum, planetárium, hvězdárna a společenská centra Repre a Medúza.

Rovněž nákupní možnosti jsou ve městě velké, jako příklad uvedu obchodní centrum Central Most, které se začalo stavět v roce 2006. Nachází se zde přibližně 80 obchodních jednotek. V tomto obchodním centru se nachází i bytová rezidence. Mimo toto centrum se nachází v Mostě i jiná nákupní střediska, která jsou na Obr. 4 znázorněna zelenou barvou.

Velký vliv při rozhodování, proč pro bydlení zvolit právě město Most, především u mladých lidí, může být i poměrně velký počet vzdělávacích zařízení. V Mostě se nachází 4 mateřské školy, 11 základních škol, 2 základní umělecké školy, 1 základní škola speciální, 1 gymnázium, 11 středních škol, 1 vysoká škola a 4 pracoviště dalších vysokých škol. Ve městě je k dispozici nemocnice, dětský domov a domov pro seniory. Částečná vybavenost města je znázorněna na obrázku 4 a na Obr. 5 jsou znázorněna jezera, zeleň a jiná zařízení pro rekreaci a volný čas.



Obr. 4 Občanská vybavenost města Mostu, Zdroj: Vlastní úprava



Obr. 5 Most a jeho okolí, Zdroj: Vlastní úprava

## **4.3 KLADY A ZÁPORY MĚSTA MOST**

### **4.3.1 Klady**

- + bezesporu je výhodou strategická poloha města, v blízkosti hranic se Spolkovou republikou Německo, dále dojezdnost do hlavního města Prahy přibližně jednu hodinu, dobrá dopravní obslužnost
- + sídla velkých firem, jako jsou chemické závody, elektrárny, uhelné společnosti, které mohou být pracovní příležitostí pro místní obyvatele
- + dostatek pracující síly
- + rozsáhlé kulturní a sportovní vyžití
- + jezero Most přináší do budoucna možnost rozvoje cestovního ruchu a tím i vytvoření nových pracovních pozic
- + rozsáhlé možnosti vzdělávání
- + zlepšování životního prostředí díky rekultivaci a revitalizaci
- + Most je součástí euroregionu Krušnohoří, z čehož vyplývá spolupráce se SRN a možnost získání dotací z EU

### **4.3.2 Zápory**

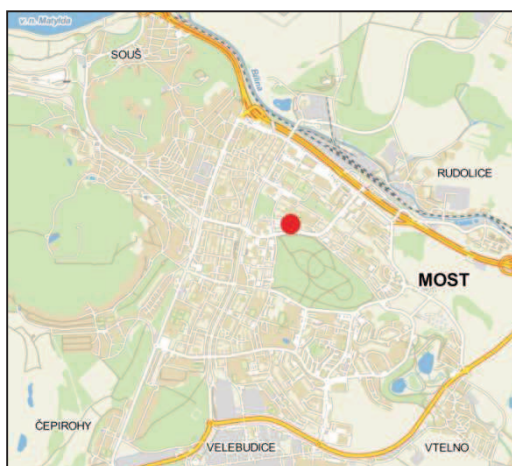
- k největším problémům města patří vysoká nezaměstnanost
- velký počet problémového obyvatelstva, které se v současné době zvyšuje
- město je téměř bez historických památek
- hrozba prolomení těžebních limitů
- nestabilní geologické podloží
- nevhlednost krajiny díky povrchovým dolům

## **5 PRŮZKUM BYTOVÉHO FONDU V MOSTĚ**

V následující kapitole je popsán průzkum nájemního bydlení v Mostě. Pro sběr dat byly stanoveny 4 kategorie, a to 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk, 4+1 a 4+kk a větší. Pro každou kategorii je na základě zjištěných cen nájmu bytů vytvořena cenová mapa, která znázorňuje výši nájmu v různých částech města Mostu. Sběr informací o pronajímaných bytech byl proveden pomocí dotazníku, který se nachází v příloze č. 3. Informace byly poskytovány ze strany pronajímatele, nájemce, družstevníka a realitní kanceláře V následující kapitole je provedeno vyhodnocení získaných údajů.

## 5.1 PŘEHLED PRONAJÍMANÝCH BYTŮ V KATEGORII 1+1 A 1+KK

**Byt č. 1** První vzorek bytu se nachází v ulici Moskevská. Byt je situován ve 4. nadzemním podlaží panelového domu, který je vybaven výtahem. Podlahová plocha bytu činí 26 m<sup>2</sup>, na chodbě je k dispozici komora o ploše 3 m<sup>2</sup>. Vybavením bytu je pouze kuchyňská linka, byt je v původním stavu, dům je po rekonstrukci. Vlastnictví bytu je osobní. Informace pochází ze dne 16. 12. 2012.



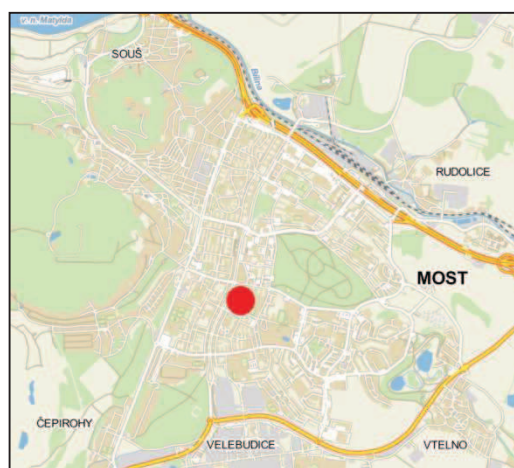
**Byt č. 2** Druhý byt je situován v 1. podlaží z 6 v ulici Budovatelů. Tento byt má podlahovou plochu 36 m<sup>2</sup>, bytu náleží sklep s plochou 3 m<sup>2</sup>. Jedná se o cihlový dům po rekonstrukci, v domě je výtah. Byt je vybaven pouze kuchyňskou linkou. Informace byly poskytnuty majitelem 21. 12. 2012.



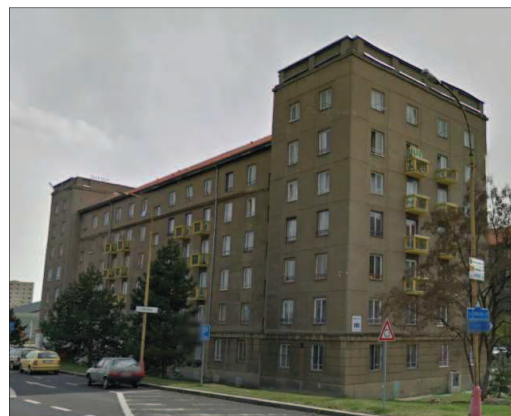
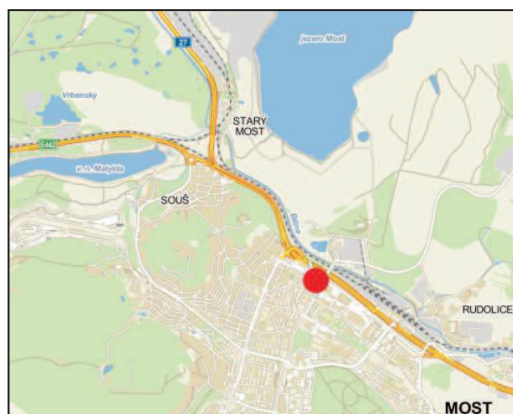
**Byt č. 3** Vzorek číslo 3 je situován v ulici Josefa Suka, ve 12. podlaží z 12-ti podlažního panelového domu s výtahem. Byt má podlahovou plochu 26 m<sup>2</sup>, dále je k dispozici sklep o ploše 4,5 m<sup>2</sup>. Byt se pronajímá nezařízený, je zde pouze kuchyňská linka. Informace byly poskytnuty majitelem 11. 2. 2013.



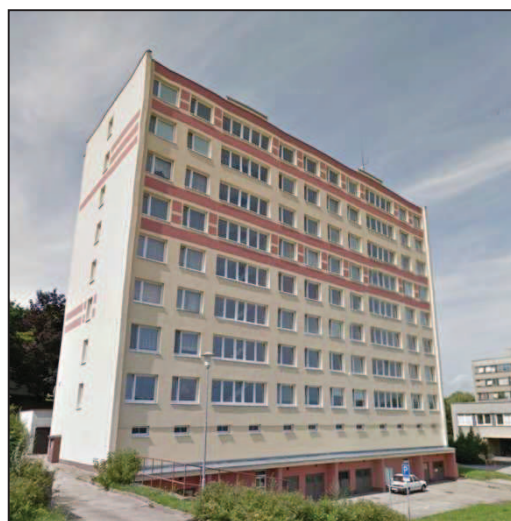
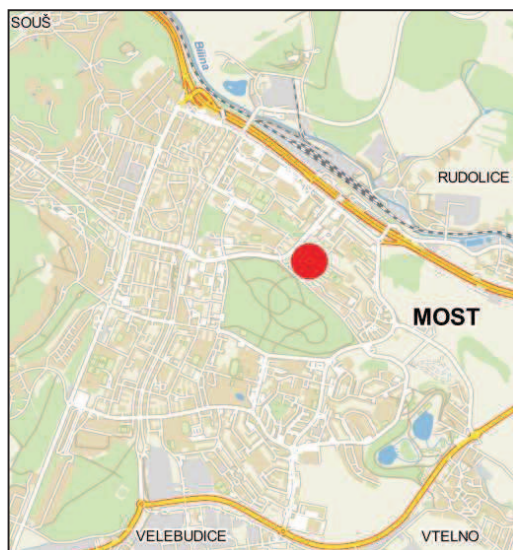
**Byt č. 4** Následující byt kategorie 1+kk se nachází v 11. podlaží panelového domu, ve kterém je k dispozici výtah. Panelový dům je situován v ulici U Věžových domů. Uváděný byt má podlahovou plochu 24 m<sup>2</sup> a součástí bytu je lodžie o ploše 4 m<sup>2</sup>. V bytě je k dispozici vybavení, a to kuchyňská linka a vestavěná skříň. Datum poskytnuté informace ze strany pronajímatele je 4. 3. 2013.



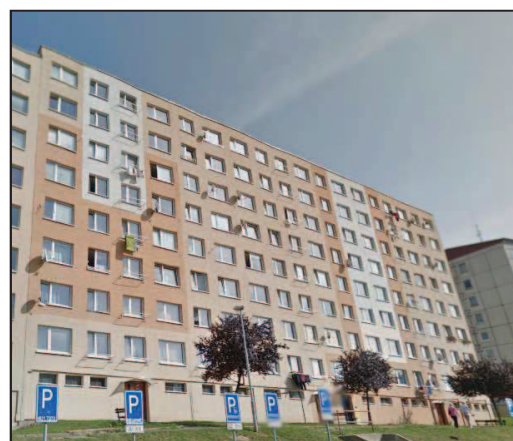
**Byt č. 5** Dalším vzorkem je byt, který se nachází v cihlovém domě, v ulici Budovatelů. Byt je situován v 1. nadzemním podlaží ze 7. Dům je bez výtahu. Podlahová plocha bytu činí 38 m<sup>2</sup>. Byt je po celkové rekonstrukci a je plně vybaven. Vzorek byl získán 18. 2. 2013 od nájemce.



**Byt č. 6** Vzorkem č. 6 v dané kategorii je byt v ulici Jana Kubelíka. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží z 10 panelového domu, ve kterém se nachází výtah. Podlahová plocha bytu činí 28 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou. Informace o bytu poskytl nájemce 18. 2. 2013.



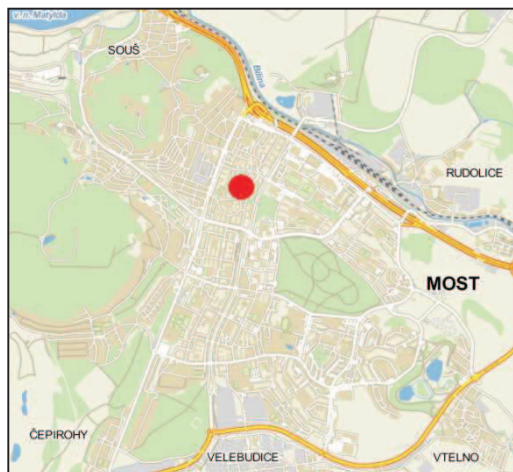
**Byt č. 7** Následující byt kategorie 1+kk se nachází v ulici Česká. Jedná se o byt v panelovém domě s výtahem, který je umístěn v 6. nadzemním podlaží z 9. Podlahová plocha bytu činí 35 m<sup>2</sup>. Vybavení bytu záleží na domluvě. Informace byly poskytnuty z pohledu družstevníka dne 20. 4. 2013.



**Byt č. 8** Dalším vzorkem je byt 1+kk, který je umístěn v 13. podlaží ze 13 v panelovém domě v ulici M. G. Dobnera. V domě je k dispozici výtah. Podlahová plocha bytu činí 25 m<sup>2</sup>, součástí bytu je lodžie o ploše 6 m<sup>2</sup>. V bytě je k dispozici pouze kuchyňská linka. Informace byly poskytnuty realitní kanceláří 21. 4. 2013.



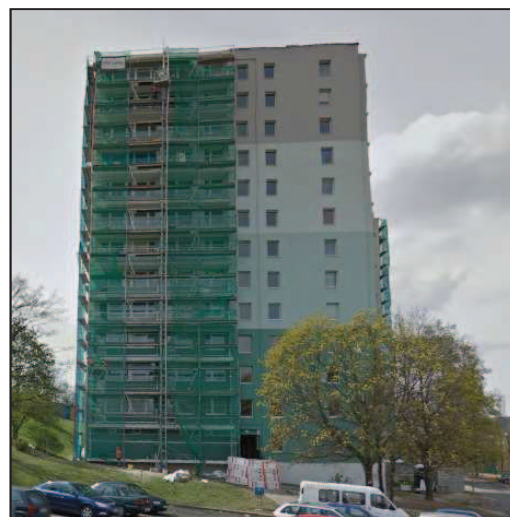
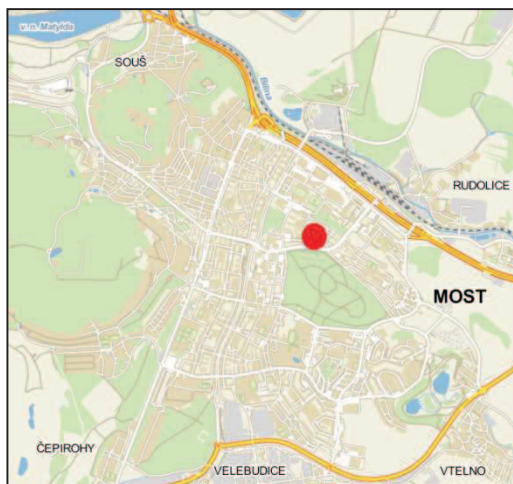
**Byt č. 9** Vzkokem číslo deset je plně vybavený byt, který se nachází v ulici Konstantina Biebla. Byt se nachází v cihelném domě v 1. nadzemním podlaží z 5. Byt má podlahovou plochu 43 m<sup>2</sup>, součástí bytu je balkon o ploše 4 m<sup>2</sup>. Informace z pohledu realitní kanceláře byly poskytnuty 26. 4. 2013.



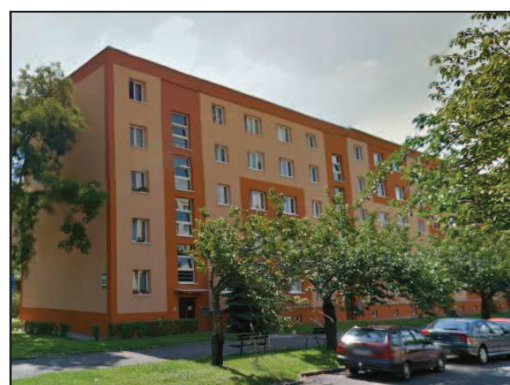
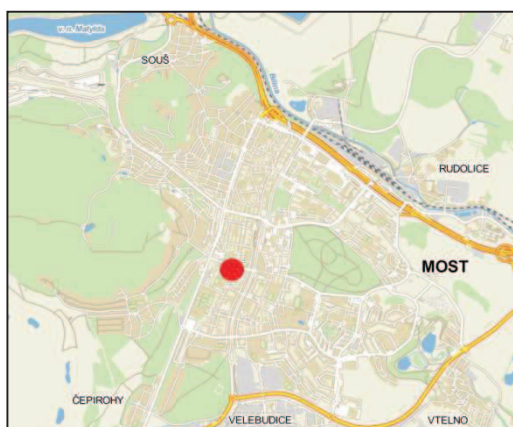
**Byt č. 10** Ve 3. podlažním cihlovém domě se nachází vzorek číslo 10. Tento byt je situován v ulici Lesní. Obytná plocha bytu činí 28 m<sup>2</sup>. V bytě se nachází pouze kuchyňská linka. Informace o daném bytě byly poskytnuty majitelem 24. 3. 2013.



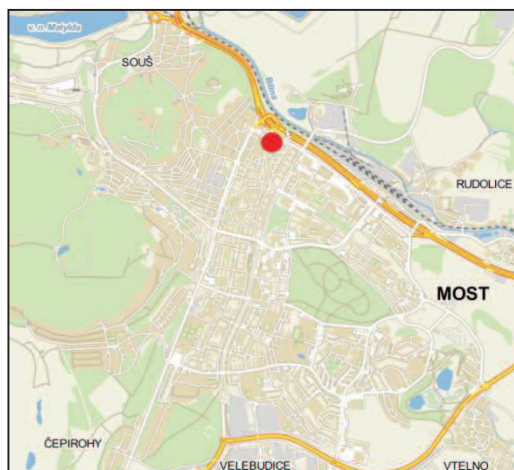
**Byt č. 11** Informace o následujícím vzorku poskytl družstevník 20. 4. 2013. Jedná se o byt v ulici Brněnská, který se nachází v 5. podlaží z 13 panelového domu. Byt je vybaven kuchyňskou linkou. Součástí bytu je balkon o ploše 6 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha bytu činí 33 m<sup>2</sup>. V domě je k dispozici výtah.



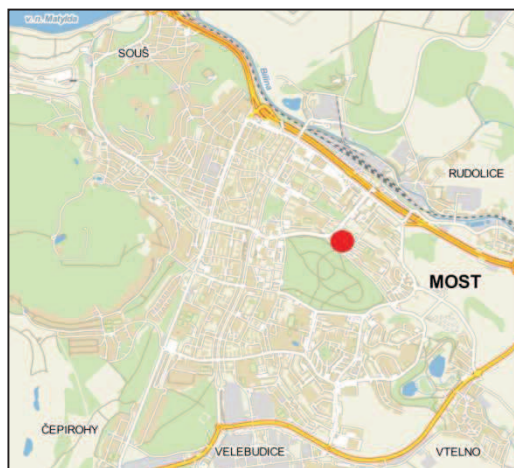
**Byt č. 12** Následující byt je situován v ulici Zdeňka Fibicha. Jedná se o byt v panelovém domě, který se nachází v 1. nadzemním podlaží z 5. Informace o daném bytě poskytl nájemce 29. 4. 2013. Podlahová plocha bytu je 37 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven pouze kuchyňskou linkou.



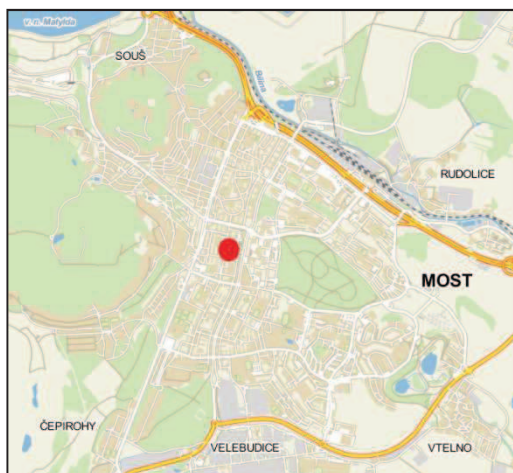
**Byt č. 13** Byt kategorie 1+kk se nachází v cihlovém domě v ulici Vladimíra Majakovského. Podlahová plocha činí 80 m<sup>2</sup>. Vybavením bytu je pouze kuchyňská linka. Informace o tomto vzorku poskytl nájemce 1. 4. 2013. Byt je umístěn ve 3. podlaží.



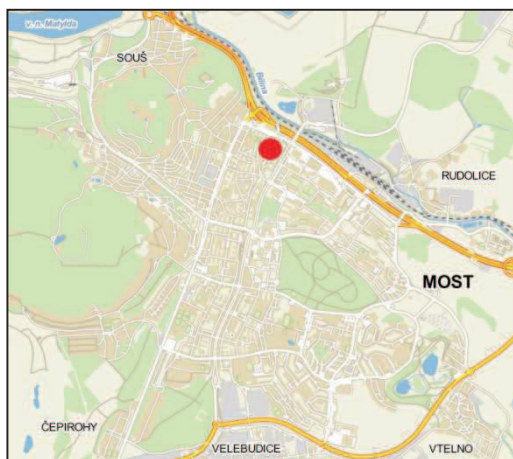
**Byt č. 14** V ulici Jana Kubelíka se nachází další vzorek v dané kategorii. Jedná se o byt s podlahovou plochou 27 m<sup>2</sup>, který je situován v panelovém domě s výtahem, v 5. podlaží z 8. V bytě je k dispozici pouze kuchyňská linka. Uvedené informace poskytla realitní kancelář 20. 4. 2013.



**Byt č. 15** Následujícím vzorkem je byt 1+kk v ulici M. G. Dobnera. Tento byt je vybaven pouze kuchyňskou linkou, podlahová plocha činí 21 m<sup>2</sup> a součástí bytu je lodžie o ploše 6 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 12. podlaží ze 13, v domě je k dispozici výtah. Informace o tomto vzorku poskytl nájemce 24. 4. 2013.



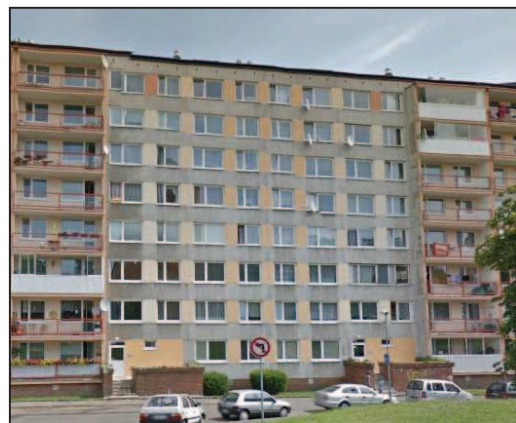
**Byt č. 16** Další byt se nachází v ulici W. A. Mozarta. Podlahová plocha tohoto bytu činí 39 m<sup>2</sup>. Byt je pronajímán bez vybavení. Byt je umístěn v 1. z 5 podlaží cihlového domu. 10. 4. 2013 byly pronajímatelem poskytnuty uvedené informace.



**Byt č. 17** V ulici K. J. Erbena se nachází následující byt. Tento byt se nachází v panelovém domě, v 6. z 11 podlaží. V domě je k dispozici výtah. Byt je vybaven kuchyňskou linkou. Podlahová plocha bytu je 35 m<sup>2</sup> a součástí bytu je lodžie o ploše 6 m<sup>2</sup>. Pronajímatel poskytl informace 20. 3. 2013.



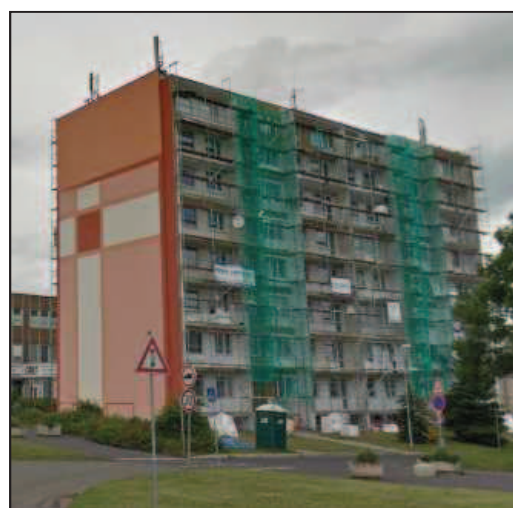
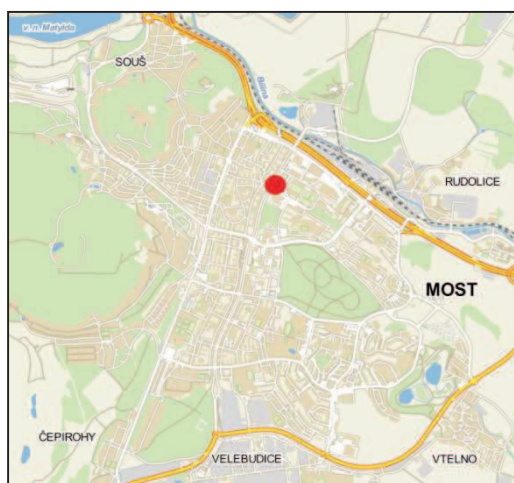
**Byt č. 18** Dne 5. 4. 2013 poskytl pronajímatel informace o dalším vzorku. Jedná se o byt v ulici K. H. Borovského, který má podlahovou plochu 26 m<sup>2</sup>, součástí bytu je sklep, který má plochu 2 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 4. podlaží z 8 panelového domu, v domě je k dispozici výtah.



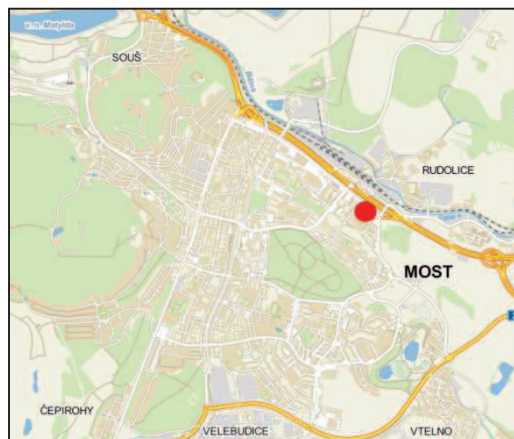
**Byt č. 19** Následující byt typu 1+kk se nachází v ulici Jaroslava Vrchlického. Jedná se byt v panelovém domě, ve kterém je k dispozici výtah. Podlahová plocha bytu je 24 m<sup>2</sup>, dále je součástí bytu sklep o ploše 2 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 1. podlaží ze 7. Byt je vybaven pouze kuchyňskou linkou. Nájemce poskytl informace 5. 4. 2013.



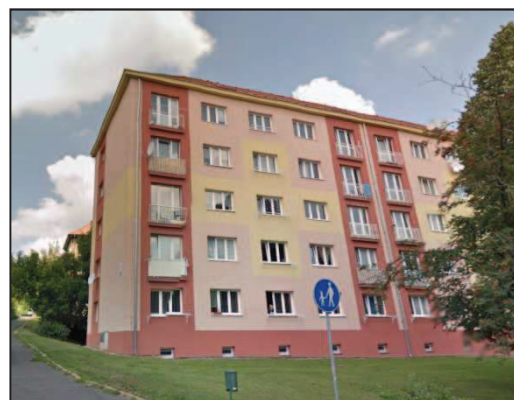
**Byt č. 20** Dne 1. 4. 2013 poskytl pronajímatel informace o bytě, který se nachází v ulici U Stadionu. Byt je vybaven pouze kuchyňskou linkou. Podlahová plocha bytu činí 35 m<sup>2</sup>. Vzorek se nachází v 7. podlaží z 9, v panelovém domě je k dispozici výtah.



**Byt č. 21** V ulici K. H. Borovského se nachází následující vzorek. Jedná se o byt ve 2. podlaží panelového domu s výtahem. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a vestavěnými skříněmi. Byt má podlahovou plochu 28 m<sup>2</sup> a k bytu náleží sklep o ploše 2 m<sup>2</sup>. Realitní kancelář poskytla informace o bytu 12. 3. 2013.



**Byt č. 22** Posledním vzorkem v dané kategorii je byt, který se nachází v ulici Petra Jilemnického. Podlahová plocha bytu je 37 m<sup>2</sup>, k bytu náleží sklep o ploše 4 m<sup>2</sup>. Byt je situován v panelovém domě s výtahem, který má 5 nadzemních podlaží. Vzorek se nachází ve 4. podlaží. Pronajímatel poskytl informace 15. 4. 2013.



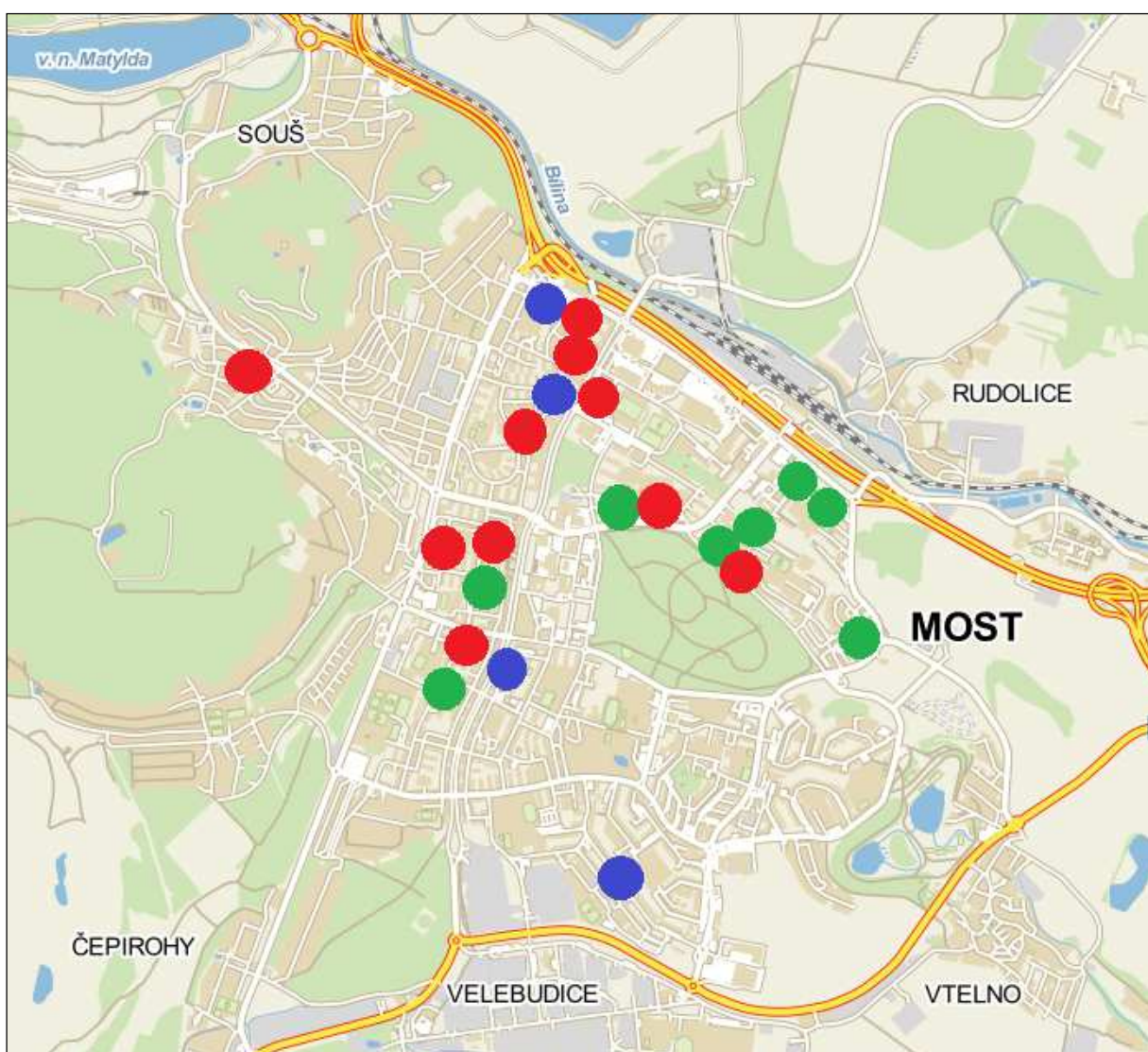
Tab. 1 Byty 1+1 a 1+kk, Zdroj: Vlastní zpracování

Č. bytu	Ulice	Typ konstrukce	Součást (balkon, sklep, ap.)	Vybavení	Podlaží	Podlahová plocha	Informace z pohledu	Cena/měs. [Kč]	Cena/rok [Kč]	Koeficient úpravy	Cena upravená/měs. [Kč]	Cena upravená/rok [Kč]	Cena upravená/měs./m <sup>2</sup> [Kč]
1	Moskevská	panel	komora	ne	4	26 + 1,50	pronajímatel	4 900	58 800	0,9	4 410	52 920	160,36
2	Budovateli	cihla	sklep	ne	1	36 + 1,50	pronajímatel	4 800	57 600	0,9	4 320	51 840	115,20
3	J. Suka	panel	sklep	ne	12	26 + 2,25	pronajímatel	4 500	54 000	0,9	4 050	48 600	143,36
4	U Věžových domů	panel	lodžie	ano	11	24 + 2	pronajímatel	1 650	19 800	1,0	1 650	19 800	63,46
5	Budovateli	cihla	není	ano	1	38	nájemce	3 000	36 000	1,0	3 000	36 000	78,95
6	J. Kubelíka	panel	není	ne	4	28	nájemce	2 600	31 200	1,0	2 600	31 200	92,86
7	Česká	panel	není	ne	6	35	družstevníka	3 500	42 000	0,9	3 150	37 800	90,00
8	M. G. Dobnera	panel	lodžie	ne	13	25 + 3	real. kanceláře	3 600	43 200	0,8	2 880	34 560	102,86
9	K. Biebla	cihla	balkon	ano	1	43 + 2	real. kanceláře	5 500	66 000	0,8	4 400	52 800	97,98
10	Lesní	cihla	není	ne	3	28	pronajímatel	4 500	54 000	0,9	4 050	48 600	144,64
11	Brněnská	panel	balkon	ne	5	33 + 6	družstevník	5 000	60 000	0,9	4 500	54 000	115,38
12	Z. Fibicha	panel	není	ne	1	37	nájemce	4 000	48 000	1,0	4 000	48 000	108,11
13	V. Majakovského	cihla	není	ne	3	80	nájemce	4 000	48 000	1,0	4 000	48 000	50,00
14	J. Kubelíka	panel	není	ne	5	27	real. kancelář	4 500	54 000	0,8	3 600	43 200	133,33
15	M. G. Dobnera	panel	lodžie	ne	12	21 + 3	nájemce	3 950	47 400	1,0	3 950	47 400	164,58
16	W. A. Mozarta	cihla	není	ne	1	39	pronajímatel	5 300	63 600	0,9	4 770	57 240	122,31
17	K. J. Erbena	panel	lodžie	ne	6	35 + 3	pronajímatel	5 550	66 600	0,9	4 995	59 940	131,45
18	K. H. Borovského	panel	sklep	ne	4	26 + 1	pronajímatel	5 000	60 000	0,9	4 500	54 000	166,67
19	J. Vrchlického	panel	sklep	ne	1	24 + 1	nájemce	4 000	48 000	1,0	4 000	48 000	160,00
20	U Stadionu	panel	není	ne	7	35	pronajímatel	4 200	50 400	0,9	3 780	45 360	108,00
21	K. H. Borovského	panel	sklep	ano	2	28 + 1	real. kancelář	4 800	57 600	0,8	3 840	46 080	132,41
22	P. Jilemnického	panel	sklep	ne	4	37 + 2	pronajímatel	4 600	55 200	0,9	4 140	49 680	106,15

Pozn.: výpočet podlahové plochy vychází z plochy bytu a z poloviční plochy součástí bytu (sklepu, komory, balkonu, lodžie nebo terasy)

Z uvedených hodnot v Tab. 1 vyplývá, že průměrná plocha bytů kategorie 1+1 a 1+kk činí 34,56 m<sup>2</sup>. Tomu odpovídá průměrná cena měsíčního nájemného 3 844,77 Kč. Vzorky poskytnuté pronajímateli, jsou upraveny koeficientem 0,9 a vzorky z realitní kanceláře jsou upraveny koeficientem 0,8. Vzorky realizovaných pronájmů nejsou dále upravovány.

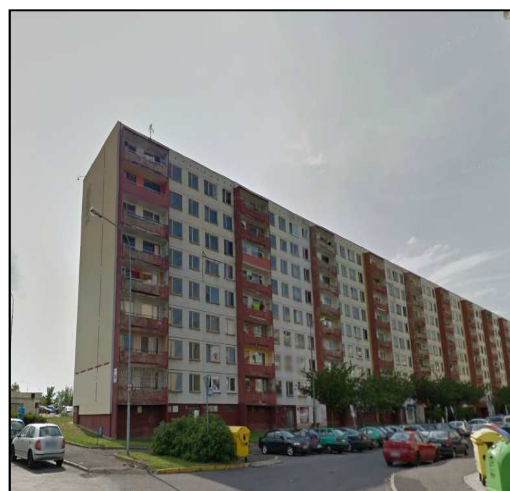
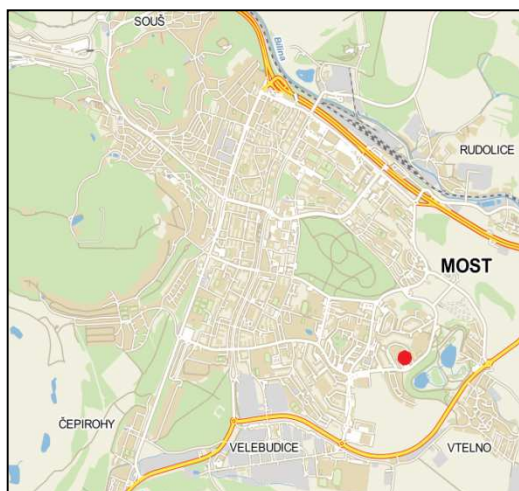
Vzhledem k tomu, že cena bytů za m<sup>2</sup> za měsíc se pohybuje od 50 Kč do 166,67 Kč, tak byla pro vytvoření cenové mapy zvolena 3 cenová pásma. 1. pásmo je v rozmezí od 50 Kč do 90 Kč a je vyznačeno modrou barvou. 2. cenové pásmo je v rozmezí od 91 Kč do 130 Kč a je znázorněno barvou červenou. Poslední 3. pásmo je reprezentováno zelenou barvou a je v rozmezí od 131 Kč do 170 Kč. Cenová mapa je znázorněna na Obr. 6.



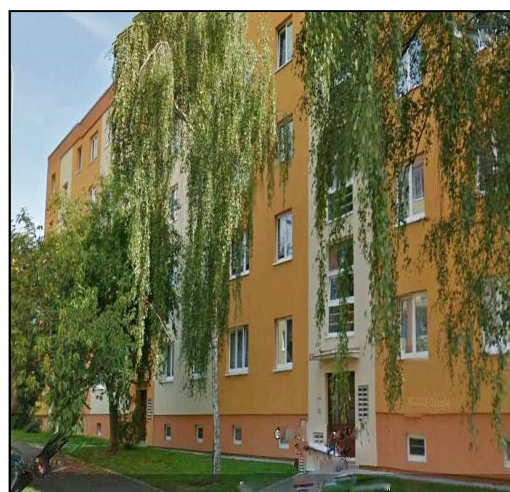
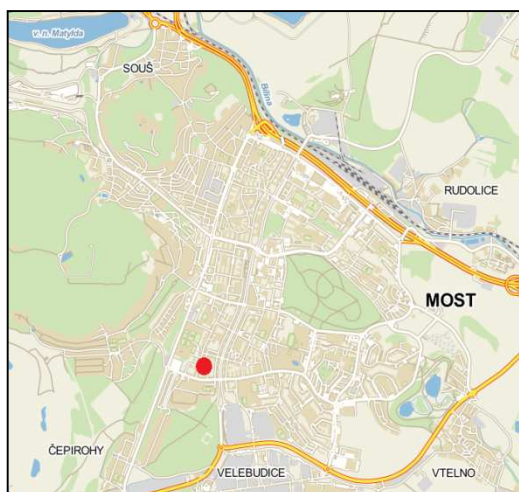
Obr. 6 Cenová mapa pro kategorii bytů 1+1 a 1+kk, Zdroj: Vlastní zpracování

## 5.2 PŘEHLED PRONAJÍMANÝCH BYTŮ V KATEGORII 2+1A 2+KK

**Byt č. 1** Prvním vzorkem v kategorii 2+kk je byt v panelovém domě, nachází se ve 2. podlaží celkem z 9 podlaží. V domě je umístěn výtah. Byt má podlahovou plochu 65 m<sup>2</sup> a k bytu náleží sklep o ploše 2 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou se sporákem, v bytě je umístěn bojler. Informace byly poskytnuty od pronajímatele 21. 12. 2012. Panelový dům se nachází v ulici Okružní.



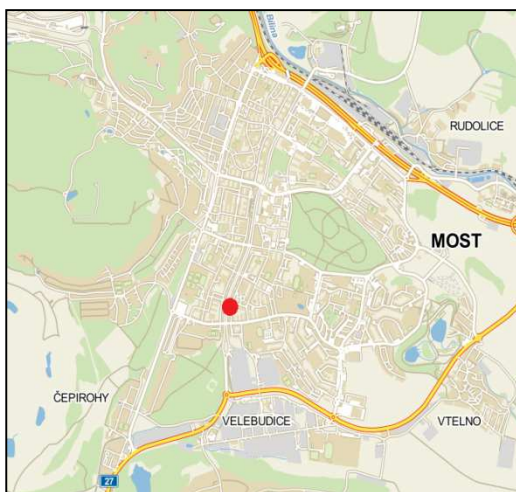
**Byt č. 2** Bytová jednotka s podlahovou plochou 54 m<sup>2</sup> se nachází ve 4. nadzemním podlaží z 5. Jedná se o panelový dům bez výtahu, který je po kompletní rekonstrukci. Dům se nachází v ulici Zdeňka Fibicha. Byt je vybaven kuchyňskou linkou se spotřebiči. S bytem je možné užívat sklep o ploše 4 m<sup>2</sup>. Informace pochází od pronajímatele bytu z 16. 12. 2012.



**Byt č. 3** Další vzorek 2+kk se nachází na ulici Jaroslava Ježka. Byt je situován ve 4. podlaží ze 7 v panelovém domě, v domě se nachází výtah. Podlahová plocha bytu činí 43 m<sup>2</sup>, na chodbě je umístěna komora o velikosti 2 m<sup>2</sup>. Bytové jádro je zděné, k vybavení bytu patří kuchyňská linka se spotřebiči. Informace byly poskytnuty majitelem 16. 12. 2012.



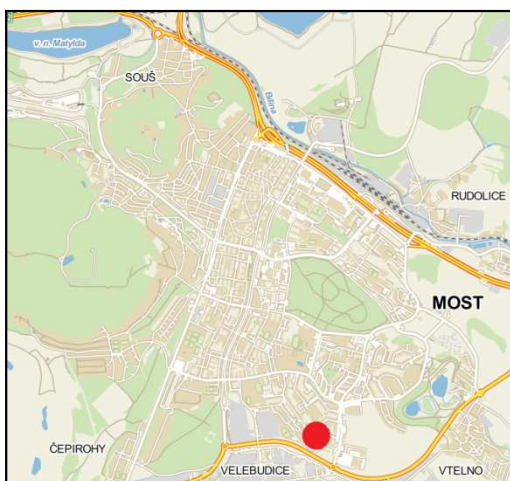
**Byt č. 4** Čtvrtý byt v dané kategorii se nachází v panelovém domě s výtahem v ulici Hutnická. Byt je umístěn ve 3. podlaží z 8, podlahová plocha bytu je 55 m<sup>2</sup>, k bytu náleží lodžie o ploše 4 m<sup>2</sup>. V bytě je původní kuchyňská linka, byt je před rekonstrukcí. Informace pochází ze dne 22. 1. 2013 a byly poskytnuty majitelem.



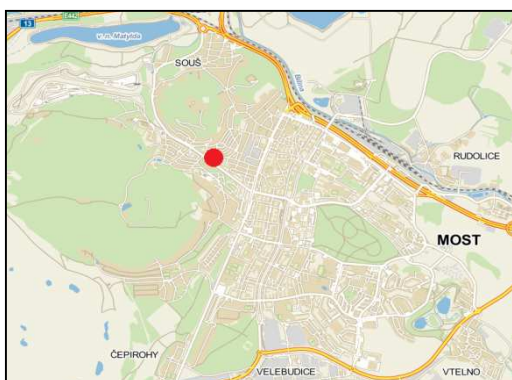
**Byt č. 5** Následující byt se nachází v ulici Lipová. Jedná se o byt v panelovém domě a výtahem, který není vybaven. Podlahová plocha bytu činí 48 m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží ze 13. K bytu náleží lodžie o ploše 6 m<sup>2</sup> a sklep o ploše 3 m<sup>2</sup>. Uvedené informace pochází od majitele ze dne 22. 1. 2013.



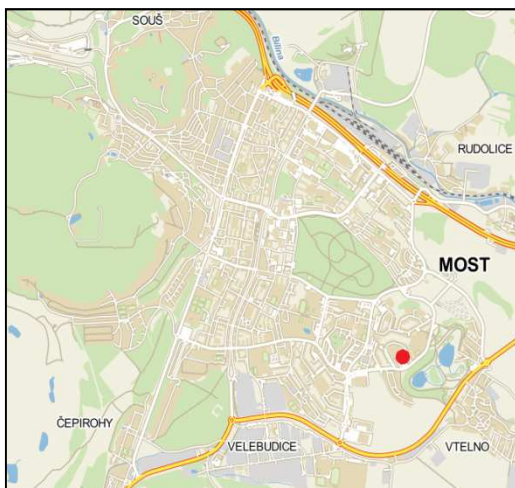
**Byt č. 6** Šestý vzorkem je byt kategorie 2+kk s podlahovou plochou 40 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v panelovém domě s výtahem, ve 4. nadzemním podlaží z 8. Panelový dům se nachází v ulici Karla Marxe. Bytová jednotka není vybavena. Informace pochází od majitele ze dne 22. 1. 2013.



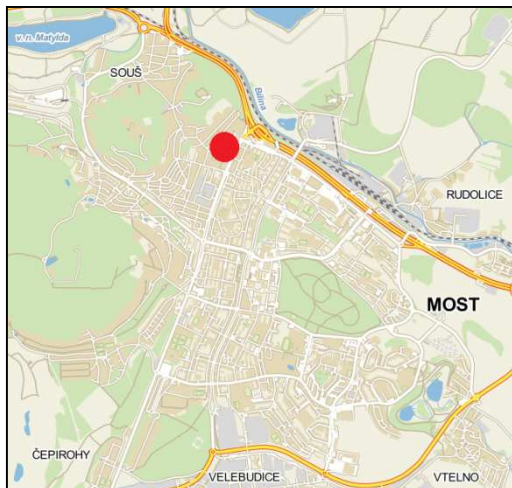
**Byt č. 7** Následující bytová jednotka se nachází v cihlovém domě v ulici Slovenského národního povstání. Tento bytový dům je bez výtahu. Podlahová plocha bytu činí 55 m<sup>2</sup>, k bytu náleží balkon o výměře 2 m<sup>2</sup>. Vzorek se nachází ve 2. podlaží. Byt je vybaven pouze kuchyňskou linkou. Informace byly poskytnuty majitelem dne 10. 2. 2013.



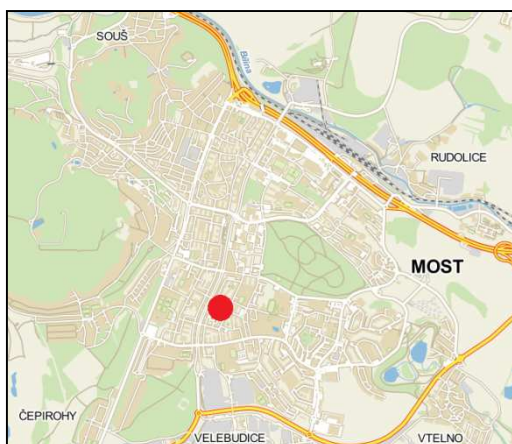
**Byt č. 8** Osmým vzorkem je byt kategorie 2+kk, který je situován v ulici Františka Malíka. Byt je umístěn v 6. podlaží z 9 v panelovém domě s výtahem. Podlahová plocha bytu činí 40 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a nábytkem. Datum získání informace z pohledu pronajímatele je 5. 3. 2013.



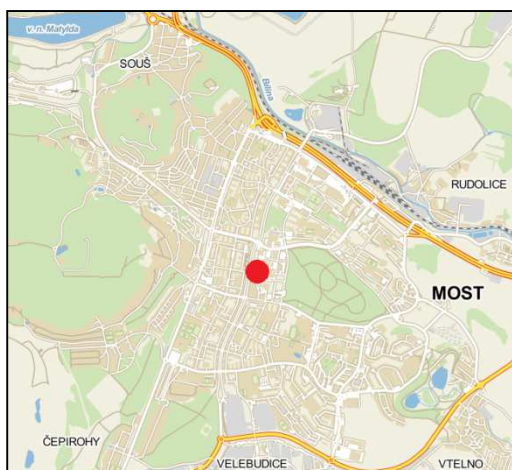
**Byt č. 9** Dalším vzorkem je byt nacházející se v 1. podlaží cihlového domu. Dům je situován v ulici Vítězslava Háalka. Podlahová plocha bytu je 72 m<sup>2</sup>, součástí bytu je sklep, který má podlahovou plochu 12 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a nábytkem. Informace poskytl družstevník dne 5. 3. 2013.



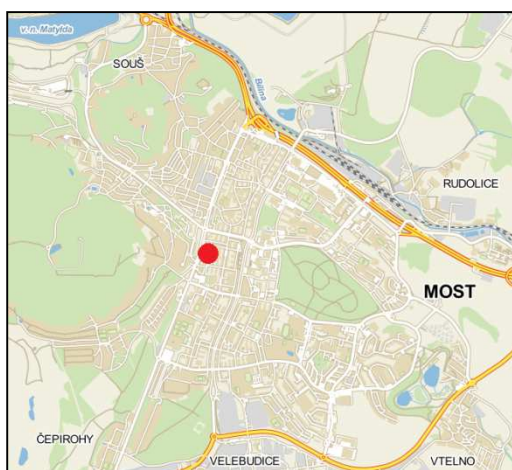
**Byt č. 10** Následující byt 2 +1 se nachází v ulici Obránců míru. Jedná se o bytovou jednotku v panelovém domě v 2. nadzemním podlaží z 5. Podlahová plochy bytu činí 55 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou se spotřebiči, dále jsou v bytě vestavěné skříně. Informace pochází ze strany majitele a byly poskytnuty 28. 4. 2013.



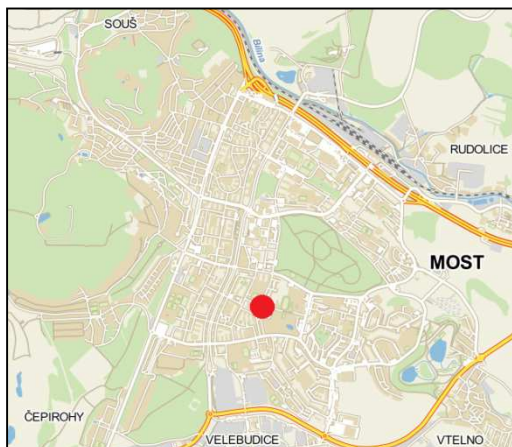
**Byt č. 11** Informace o následujícím vzorku pochází ze strany realitní kanceláře a byly poskytnuty 28. 4. 2013. Jedná se o byt kategorie 2+kk v ulici Radniční, byt se nachází v objektu skeletové konstrukce v nejvyšším 5. podlaží. V domě je k dispozici výtah. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a spotřebiči. Podlahová plocha bytu je 46 m<sup>2</sup>, součástí bytu je balkon s plochou 2 m<sup>2</sup>.



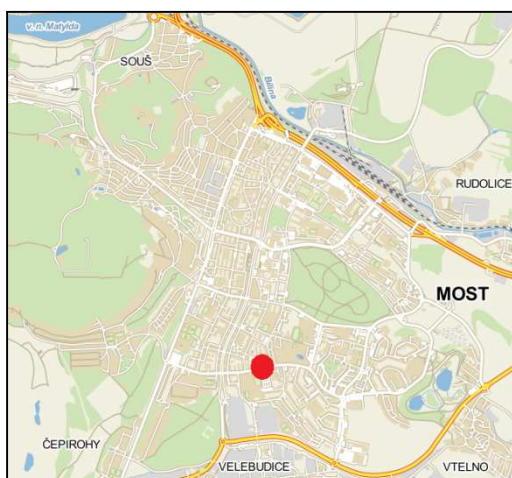
**Byt č. 12** V ulici Petra Jilemnického se nachází následující vzorek bytu 2+1. Tento byt má podlahovou plochu 54 m<sup>2</sup>, nachází se ve 2. podlaží ze 4. V cihlovém domě je k dispozici výtah. Vybavením bytu je pouze kuchyňská linka. Realitní kancelář poskytla informace o vzorku 3. 4. 2013.



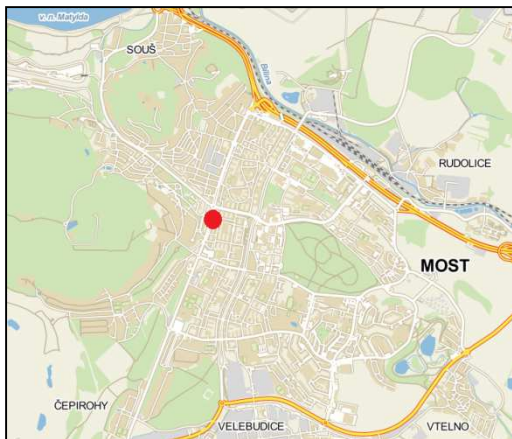
**Byt č. 13** Informace o dalším vzorku poskytl pronajímatel 21. 3. 2013. Jedná se o byt v ulici Pod Šibeníkem, který se nachází v 5. podlaží panelového domu. Byt má podlahovou plochu 48 m<sup>2</sup>, součástí bytu je balkon o ploše 6 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a starším nábytkem.



**Byt č. 14** Další byt je situován v ulici Zdeňka Štěpánka. Tento byt se nachází v cihlovém domě, ve 3. podlaží z 5. Podlahová plocha bytu činí 54 m<sup>2</sup> a dále k bytu náleží sklep o ploše 5 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou. Informace o daném vzorku poskytl družstevník 10. 4. 2013.



**Byt č. 15** V ulici Žatecká se nachází další byt, který je situován ve 3. podlaží z 5 v cihlovém domě s výtahem. Podlahová plocha bytu je 60 m<sup>2</sup> a k bytu náleží sklep o ploše 4 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou. Informace poskytl nájemce 2. 4. 2013.



**Byt č. 16** Následující vzorek je situován v ulici Josefa Suka. Jedná se o byt v panelovém domě, v 1. podlaží z 8. V domě je k dispozici výtah. Byt má podlahovou plochu 71 m<sup>2</sup>, součástí bytu je balkon s plochou 6 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou. Realitní kancelář poskytla informace 20. 4. 2013.



**Byt č. 17** Informace o následujícím bytu pochází ze strany družstevníka, který je poskytl 5. 3. 2013. Byt je situován v ulici Jaroslava Průchy, podlahová plocha je 50 m<sup>2</sup> a součástí bytu je lodžie o ploše 4 m<sup>2</sup>. Byt se pronajímá bez vybavení. Vzorek se nachází v panelovém domě s výtahem, v posledním 8. nadzemním podlaží.



**Byt č. 18** V ulici Josefa Skupy se nachází další vzorek, jedná se o byt s podlahovou plochou 56 m<sup>2</sup> a součástí bytu je sklep s plochou 2 m<sup>2</sup>. Byt je plně vybaven. Byt se nachází v panelovém domě s výtahem, ve 12. podlaží. Informace o bytu poskytl nájemce 12. 1. 2013.



**Byt č. 19** Následující vzorek je situován v ulici Antonína Sochora. Byt má podlahovou plochu 48 m<sup>2</sup> a součástí bytu je sklep s plochou 2 m<sup>2</sup>, byt je vybaven pouze kuchyňskou linkou. Vzorek se nachází v panelovém domě bez výtahu, ve 4. podlaží z 5. Vzorek byl získán dne 20. 1. 2013 z pohledu nájemce.



**Byt č. 20** V ulici U Města Chersonu se nachází poslední vzorek v dané kategorii. Jedná se o byt 2+kk v nejvyšším 3. podlaží cihlového domu. Byt je pronajímán pouze s kuchyňskou linkou. Podlahová plocha bytu činí 70 m<sup>2</sup>. Informace pochází z pohledu pronajímatele a byly poskytnuty 5. 4 2013.



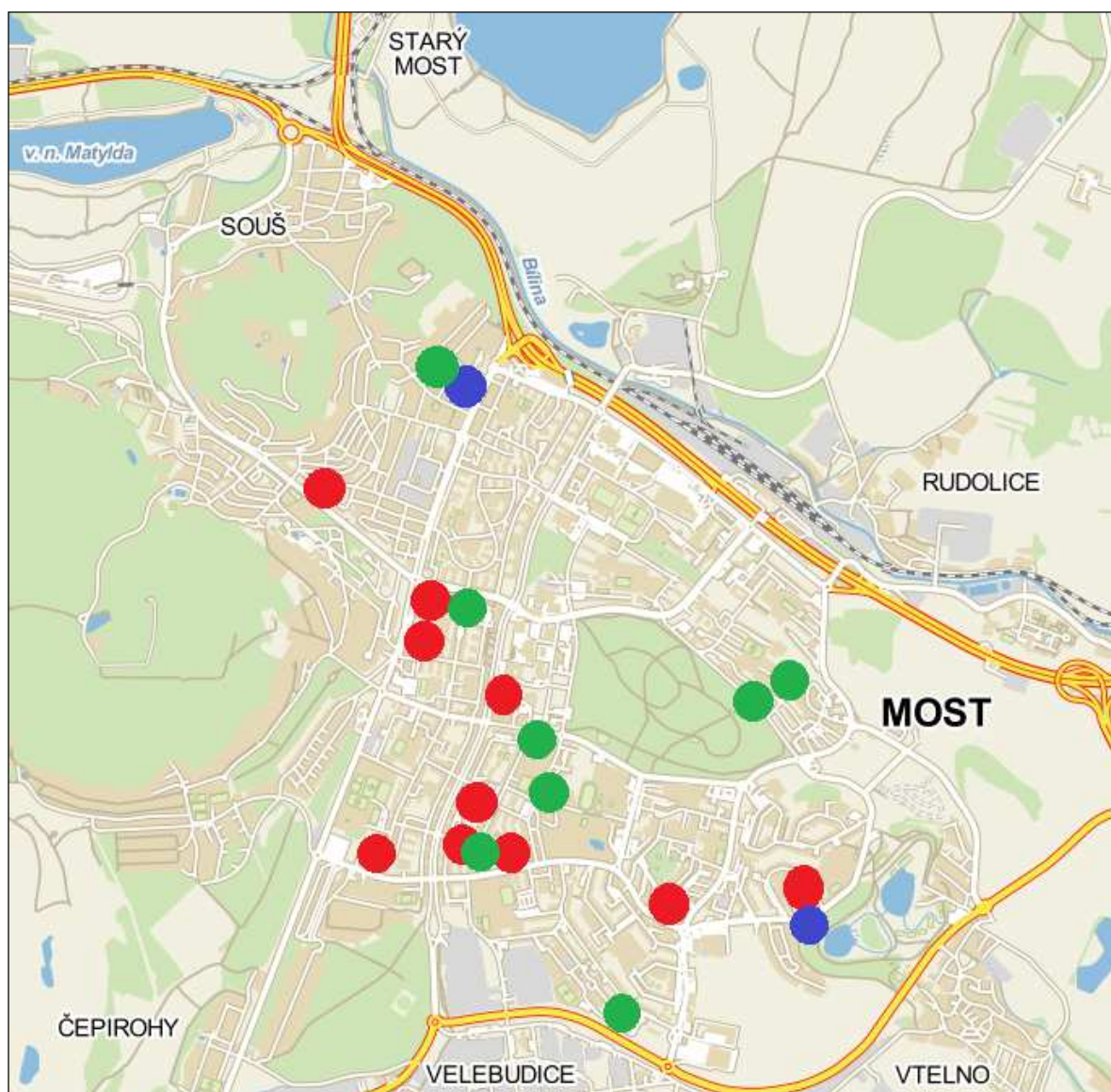
Tab. 2 Byty 2+1 a 2+kk, Zdroj: Vlastní zpracování

Č. bytu	Ulice	Typ konstrukce	Součást (balkon, sklep, ap.)	Vybavení	Podlaží	Podlahová plocha	Informace poskytl	Cena/měs. [Kč]	Cena/rok [Kč]	Koeficient úpravy	Cena upravená/měs. [Kč]	Cena upravená/rok [Kč]	Cena upravená/měs./m <sup>2</sup> [Kč]
1	Okružní	panel	sklep	ne	2	65 + 1	pronajimatel	2 900	34 800	1,0	2 900	34 800	43,94
2	Z. Fibicha	panel	sklep	ne	4	54 + 2	pronajimatel	6 000	72 000	0,9	5 400	64 800	96,43
3	J. Ježka	panel	komora	ne	4	43 + 1	pronajimatel	5 600	67 200	0,9	5 040	60 480	114,55
4	Hutnická	panel	lodžie	ne	3	55 + 2	pronajimatel	5 900	70 800	0,9	5 310	63 720	93,16
5	Lipová	panel	lodžie	ne	4	48 + 3	pronajimatel	5 500	66 000	0,9	4 950	59 400	97,06
6	K. Marxe	panel	není	ne	4	40	pronajimatel	5 500	66 000	0,9	4 950	59 400	123,75
7	Slov. nár. povstání	cihla	balkon	ne	2	55 + 1	pronajimatel	6 000	72 000	0,9	5 400	64 800	96,43
8	F. Malíka	panel	není	ano	6	40	pronajimatel	3 000	36 000	1,0	3 000	36 000	75,00
9	V. Háška	cihla	sklep	ano	1	72 + 6	družstevník	3 500	42 000	1,0	3 500	42 000	44,87
10	Obránců míru	panel	není	ano	2	55	pronajimatel	4 800	57 600	1,0	4 800	57 600	87,27
11	Radniční	skleť	balkon	ne	5	46 + 1	real. kancelář	4 500	54 000	0,8	3 600	43 200	76,60
12	P. Jilemnického	cihla	není	ne	2	54	real. kancelář	6 000	72 000	0,8	4 800	57 600	88,89
13	Pod Šibeníkem	panel	balkon	ano	5	48 + 3	pronajimatel	6 600	79 200	0,9	5 940	71 280	116,47
14	Z. Štěpánka	cihla	sklep	ne	3	54 + 2,5	družstevník	5 500	66 000	0,9	4 950	59 400	87,61
15	Žatecká	cihla	sklep	ne	3	60 + 2	nájemce	5 500	66 000	1,0	5 500	66 000	88,71
16	J. Suka	panel	balkon	ne	1	71 + 3	real. kancelář	10 000	120 000	0,8	8 000	96 000	108,11
17	J. Průchy	panel	lodžie	ne	8	50 + 2	družstevník	7 500	90 000	0,9	6 750	81 000	129,81
18	J. Skupy	panel	sklep	ano	12	56 + 1	nájemce	6 500	78 000	1,0	6 500	78 000	114,04
19	A. Sochora	panel	sklep	ne	4	48 + 1	nájemce	5 000	60 000	1,0	5 000	60 000	102,04
20	U Města Chensonu	cihla	není	ne	3	70	pronajimatel	8 000	96 000	0,9	7 200	86 400	102,86

Pozn.: výpočet podlahové plochy vychází z plochy bytu a z poloviční plochy součástí bytu (sklepu, komory, balkonu, lodžie nebo terasy)

Z nasbíraných dat v Tab. 2 vyplývá, že průměrná výše nájemného pro kategorii bytu 2+1 a 2+kk za měsíc v městě Most činí 5 174,5 Kč. Průměrná plocha pronajímaných bytů je 55,78 m<sup>2</sup>. Vzorky, které pochází od pronajímatelů, jsou upraveny koeficientem 0,9 a vzorky poskytnuté realitní kanceláří jsou upraveny koeficientem 0,8. Vzorky již realizovaných pronájmů dále upravovány nejsou.

Minimální cena pronajímaných bytů za m<sup>2</sup> za měsíc je 43,94 Kč a maximální částka je 129,81 Kč. Z toho vyplývá, že byla pro vytvoření cenové mapy na Obr. 7 zvolena 3 cenová pásma. První cenové pásmo představuje modrá barva a cena se v tomto pásmu pohybuje v rozmezí 40 Kč až 70 Kč. Druhé cenové pásmo je znázorněno červenou barvou a cena se zde pohybuje v rozmezí od 71 Kč do 100 Kč. Třetí cenové pásmo je stanoveno v rozmezí 101 Kč až 130 Kč a je reprezentováno zelenou barvou.

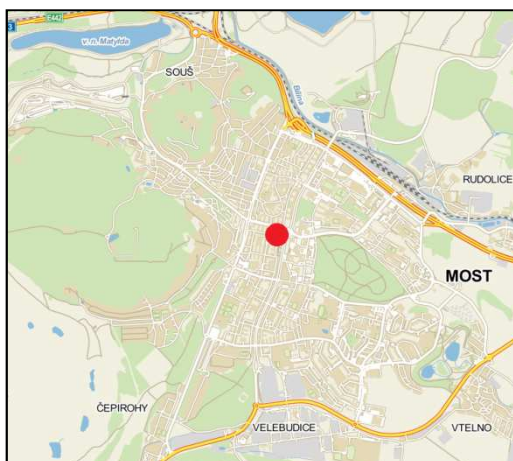


Obr. 7 Cenová mapa pro kategorii bytů 2+1 a 2+kk, Zdroj: Vlastní zpracování

## 5.3 PŘEHLED PRONAJÍMANÝCH BYTŮ V KATEGORII 3+1

### A 3+KK

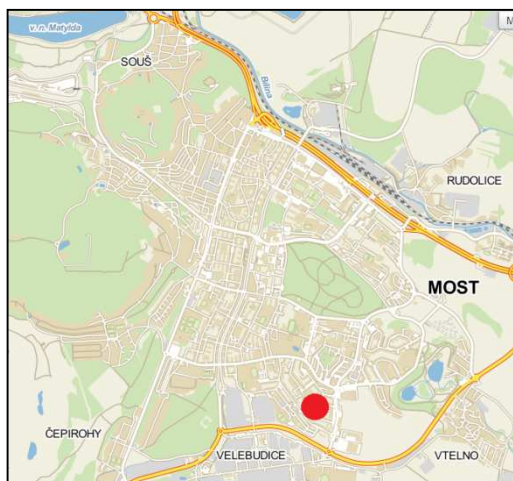
**Byt č. 1** Vzkokem prvním je byt, který se nachází v ulici M. Gelasiuse Dobnera. Byt se nachází v panelovém domě s výtahem, ve 3. nadzemním podlaží ze 14. Podlahová plocha činí 63 m<sup>2</sup>. Součástí bytu je lodžie o výměře 3,5 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a starším nábytkem. Uvedené informace poskytl majitel 23. 1. 2013.



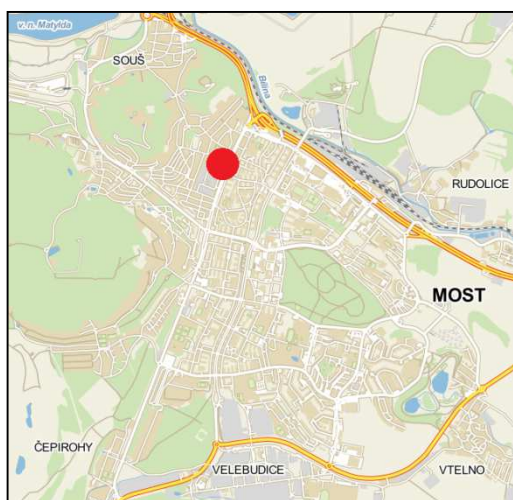
**Byt č. 2** Druhý byt v dané kategorii se nachází v ulici U Věžových domů. Jedná se o panelový dům s výtahem, byt se nachází v 2. nadzemním podlaží ze 14. V bytě se nachází vestavěné skříně a kuchyňská linka. Podlahová plocha bytu je 70 m<sup>2</sup>, součástí bytu jsou 3 lodžie o ploše 2,5 m<sup>2</sup> a sklep o ploše 4 m<sup>2</sup>. Informace poskytl majitel dne 11. 2. 2013.



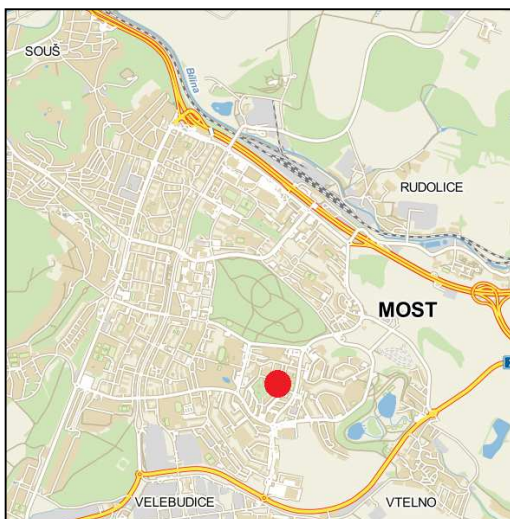
**Byt č. 3** Vzorkem číslo 3 je byt v ulici Lidická. Jedná se o panelový dům s výtahem, ve kterém se nachází 9 nadzemních podlaží. Byt je situován ve 2. nadzemním podlaží. Podlahová plocha v tohoto bytu je 74 m<sup>2</sup>, součástí bytu je lodžie o ploše 8 m<sup>2</sup>. V bytě se nachází kuchyňská linka, jádro je zde původní. Datum získání vzorku je 16. 1. 2013, informace byly poskytnuty majitelem.



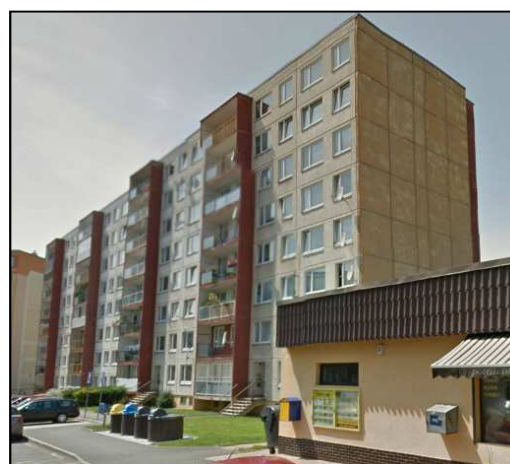
**Byt č. 4** Následující byt se nachází v ulici Československé armády. Byt je umístěn v cihlovém domě, ve 2. podlaží z 6, v domě se nachází výtah. Součástí bytu je balkon o ploše 9 m<sup>2</sup> a sklep 12 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a spotřebiči. Podlahová plocha bytu činí 103 m<sup>2</sup>. Informace byly poskytnuty pronajímatelem dne 16. 2. 2013.



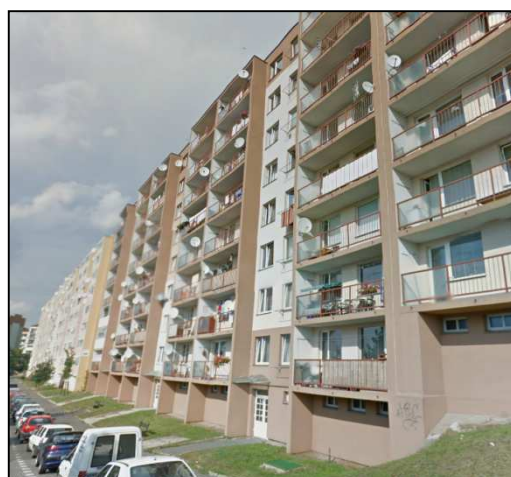
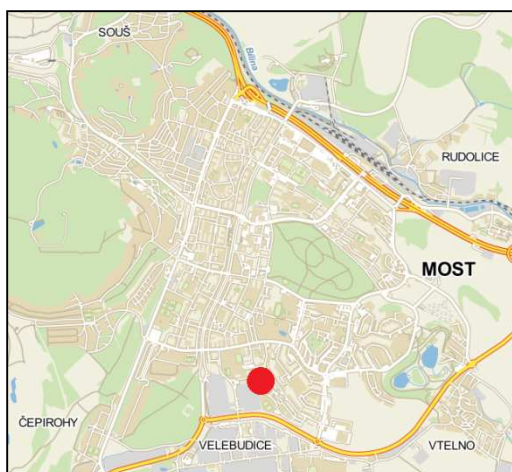
**Byt č. 5** Vzorek pod číslem 5 v dané kategorii představuje byt, který se nachází v panelovém domě v ulici Javorová. Daný byt se nachází v 7. podlaží z 13, v domě je k dispozici výtah. Součástí bytu je lodžie o ploše 6 m<sup>2</sup> a sklep o ploše 4 m<sup>2</sup>, podlahová plocha bytu činí 68 m<sup>2</sup>. V bytě je k dispozici kuchyňská linka se sporákem. Informace sdělil pronajímatel 16. 1. 2013.



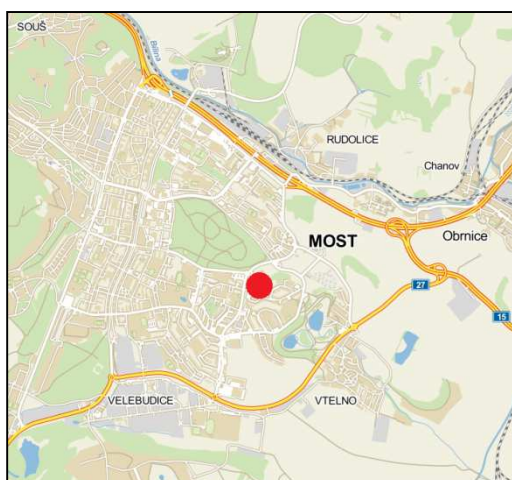
**Byt č. 6** Šestý byt v této kategorii je situován v ulici Jana Kříže. Byt se nachází ve 3. podlaží panelového domu s výtahem, který má 8 nadzemních podlaží. K bytu náleží balkon o ploše 6 m<sup>2</sup> a sklep o ploše 4 m<sup>2</sup>, podlahová plocha bytu činí 69 m<sup>2</sup>. V bytě není k dispozici žádné vybavení. Informace byla poskytnuta nájemcem 21. 1. 2013.



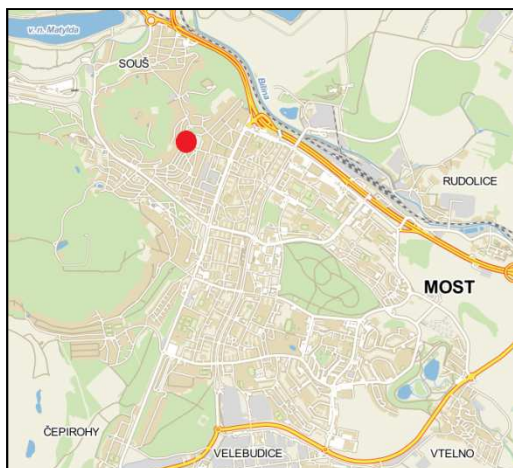
**Byt č. 7** Dalším porovnávaným vzorkem je byt, který se nachází v panelovém domě s výtahem v ulici Albrechtická. Byt s podlahovou plochou 68 m<sup>2</sup> se nachází ve 4. podlaží z 8. Součástí bytu je balkon o výměře 6 m<sup>2</sup> a sklep o výměře 4 m<sup>2</sup>. V bytě je k dispozici kuchyňská linka se sporákem a skříně. Uvedené informace pochází od pronajímatele ze dne 21. 2. 2013.



**Byt č. 8** Osmým vzorkem v dané kategorii je bytová jednotka, která se nachází v panelovém domě v ulici Komořanská. Jedná se o panelový dům, která má 8 nadzemních podlaží, ve kterém je výtah, daná bytová jednotka se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Byt je vybaven starším nábytkem. Součástí bytu je balkon o ploše 3 m<sup>2</sup> a podlahová plocha bytu činí 72 m<sup>2</sup>. Uvedené informace pochází od nájemce ze dne 18. 2. 2013.



**Byt č.9** Následující byt se nachází ve 12. nadzemním podlaží ze 13 panelového domu v ulici Jana Opletala. V domě je k dispozici výtah. Byt má podlahovou plochu 68 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou se spotřebiči a ostatní je dle domluvy. Pronajímatel poskytl informace 20. 4. 2013.



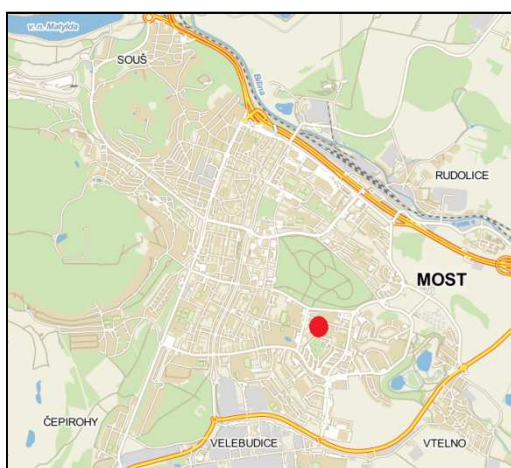
**Byt č.10** Vzorek s číslem deset v dané kategorii se nachází v ulici Topolová. Jedná se o byt v panelovém domě v 6. podlaží z 6, v domě je k dispozici výtah. Byt není vybaven. Součástí bytu je balkon o ploše 6 m<sup>2</sup>, byt má podlahovou plochu 68 m<sup>2</sup>. Informace poskytl pronajímatel 21. 4. 2013.



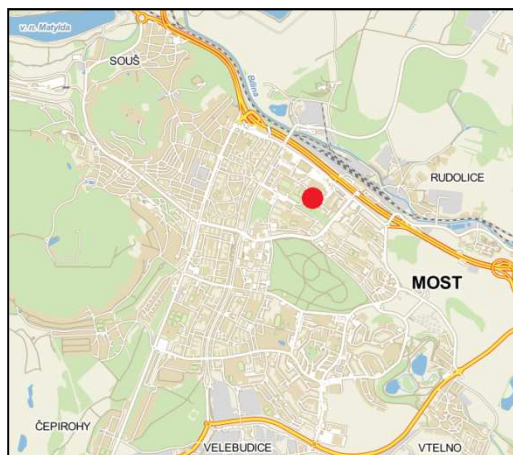
**Byt č.11** V ulici Moskevská je další byt o kterém podal informace nájemce 23. 2. 2013. Podlahová plocha bytu činí 56 m<sup>2</sup> a k bytu náleží balkon o ploše 6 m<sup>2</sup>. Byt je pronajímán vybavený. Vzorek se nachází v panelovém domě, v 6. podlaží z 9.



**Byt č.12** Následující vzorek pochází z realitní kanceláře, která ho poskytla 20. 3. 2013. Byt je plně vybaven, podlahová plocha je 110 m<sup>2</sup>, dále je možné využívat zahradu. Byt se nachází v 2. nadzemním podlaží cihlového domu, který je situován v ulici Růžová.



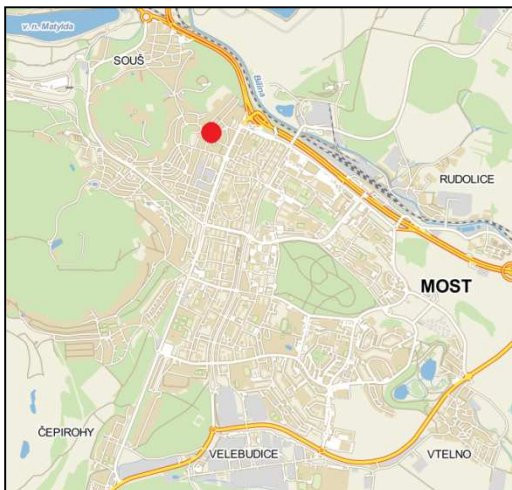
**Byt č.13** Následující informace byly poskytnuty družstevníkem 12. 4. 2013. Jedná se o byt v panelovém domě, v 8. podlaží z 9, podlahová plocha bytu je 72 m<sup>2</sup> a součástí bytu je balkon s plochou 6 m<sup>2</sup>. V domě je k dispozici výtah. Uvedený vzorek se nachází v ulici Jiřího Wolкера. Byt se pronajímá vybavený.



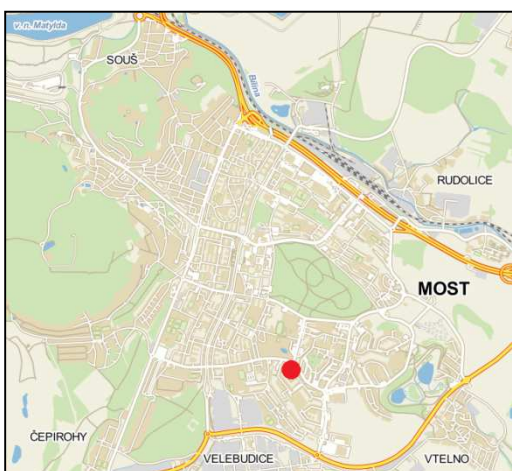
**Byt č.14** V ulici Vítězslava Nezvala se nachází další vzorek. Jedná se o Byt s podlahovou plochou 72 m<sup>2</sup>, součástí bytu je lodžie s plochou 4 m<sup>2</sup>. Byt se pronajímá nevybavený. Byt je umístěn v 1. patře panelového domu s výtahem. Informace z pohledu družstevníka byly poskytnuty 10. 3. 2013.



**Byt č.15** Následující vzorek se nachází v ulici Josefa Resslera. Jedná se o byt v 2. podlaží ze 3. panelového domu. Podlahová plocha bytu je 90 m<sup>2</sup> a k bytu náleží sklep o ploše 2 m<sup>2</sup>. Vybavením bytu je pouze kuchyňská linka. Nájemce poskytl informace o daném vzorku 15. 4. 2013.



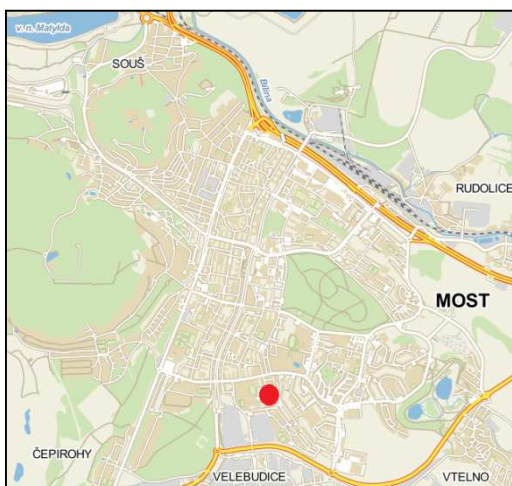
**Byt č.16** Realitní kancelář poskytla informace o následujícím bytu dne 5. 4. 2013. Jedná se o byt nacházející se v ulici Kapitána Jaroše s podlahovou plochou 68 m<sup>2</sup>, součástí bytu je balkon o výměře 6 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 7. podlaží panelového domu s výtahem. Byt je pronajímán s vybavením.



**Byt č.17** V ulici U Stadionu se nachází další vzorek kategorie 3+1. Tento byt má podlahovou plochu 55 m<sup>2</sup>, součástí bytu je balkon o ploše 4 m<sup>2</sup>. Vybavením bytu je kuchyňská linka. Byt se nachází ve 4. podlaží panelového domu s výtahem. Informace pochází ze strany realitní kanceláře, ze dne 15. 4. 2013



**Byt č.18** Posledním vzorkem v dané kategorii je byt v ulici Maršála Rybalka, který je umístěn ve 4. podlaží panelového domu s výtahem. Podlahová plocha bytu je 62 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou. Informace byly poskytnuty ze strany nájemce dne 15. 4. 2013.



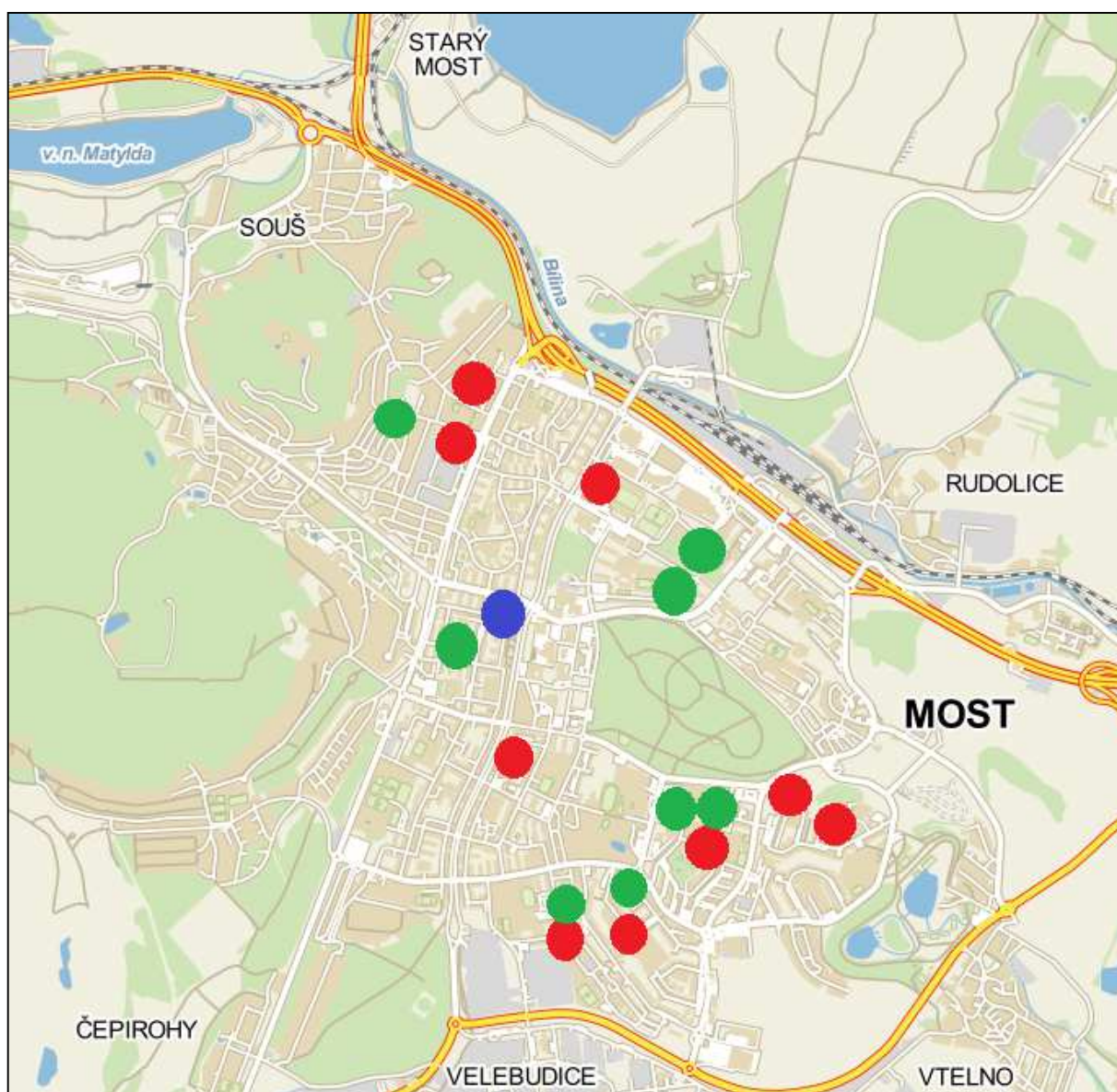
Tab. 3 Byty 3+1 a 3+kk, Zdroj: Vlastní zpracování

Č. bytu	Ulice	Typ konstrukce	Součást (balkon, sklep, ap.)	Vybavení	Podlaží	Podlahová plocha	Informace poskytl	Cena/měs. [Kč]	Cena/rok [Kč]	Koeficient úpravy	Cena upravená/měs. [Kč]	Cena upravená/rok [Kč]	Cena upravená/měs./m <sup>2</sup> [Kč]
1	M. G. Dobnera	panel	lodžie	ano	3	63 + 1,75	pronajímatel	2 100	25 200	1,0	2 100	25 200	32,43
2	U Věžových domů	panel	lodžie	ano	2	70 + 3,75	pronajímatel	5 000	60 000	1,0	5 000	60 000	67,80
3	Lidická	panel	lodžie	ne	2	74 + 4	pronajímatel	7 600	91 200	0,9	6 840	82 080	87,69
4	Československé armády	cihla	balkon a sklep	ne	2	103 + 4,5 + 6	pronajímatel	10 300	123 600	0,9	9 270	111 240	84,68
5	Javorová	panel	lodžie a sklep	ne	7	68 + 3 + 2	pronajímatel	6 900	82 800	0,9	6 210	74 520	85,07
6	J. Kříže	panel	balkon a sklep	ne	3	69 + 3 + 2	nájemce	6 200	77 400	1,0	6 200	77 400	83,78
7	Albrechtická	panel	balkon a sklep	ano	4	68 + 3 + 2	pronajímatel	5 100	61 200	1,0	5 100	61 200	69,86
8	Komořanská	panel	balkon	ano	3	72 + 1,5	nájemce	6 200	77 400	1,0	6 200	77 400	84,35
9	J. Opletala	panel	není	ano	12	68	pronajímatel	7 000	84 000	0,9	6 300	75 600	92,65
10	Topolová	panel	balkon	ne	6	68 + 3	pronajímatel	8 000	96 000	0,9	7 200	86 400	101,41
11	Moskevská	panel	balkon	ano	6	56 + 3	nájemce	6 500	78 000	1,0	6 500	78 000	110,17
12	Růžová	cihla	není	ano	2	110	real. kancelář	16 000	192 000	0,8	12 800	153 600	116,36
13	J. Wolkera	panel	balkon	ano	8	72 + 3	družstevník	7 300	87 600	1,0	7 300	87 600	97,33
14	V. Nezvala	panel	lodžie	ne	1	72+2	družstevník	7 000	84 000	1,0	7 000	84 000	94,59
15	J. Ressla	panel	sklep	ne	2	90 + 1	nájemce	8 000	96 000	1,0	8 000	96 000	87,91
16	Kpt. Jaroše	panel	balkon	ano	7	68 + 3	real. kancelář	9 800	117 600	0,8	7 840	94 080	110,42
17	U Stadionu	panel	balkon	ne	4	55 + 2	real. kancelář	6 100	73 200	0,8	4 880	58 560	85,61
18	Marš. Rybalka	panel	není	ne	4	62	družstevníka	8 000	96 000	0,8	7 200	86 400	116,13

Pozn.: výpočet podlahové plochy vychází z plochy bytu a z poloviční plochy součástí bytu (sklepu, komory, balkonu, lodžie nebo terasy)

Z uvedených informací v Tab. 3 vyplývá, že průměrná výše nájemného za měsíc je v kategorii 3+1 a 3+kk 6 774,44 Kč, což představuje 89,18 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc. Ceny, které byly poskytnuty pronajímateli jsou upraveny koeficientem 0,9 a ceny, které pocházejí z realitní kanceláře jsou upraveny koeficientem 0,8. Vzorky realizovaných pronájmů již nejsou dále upravovány.

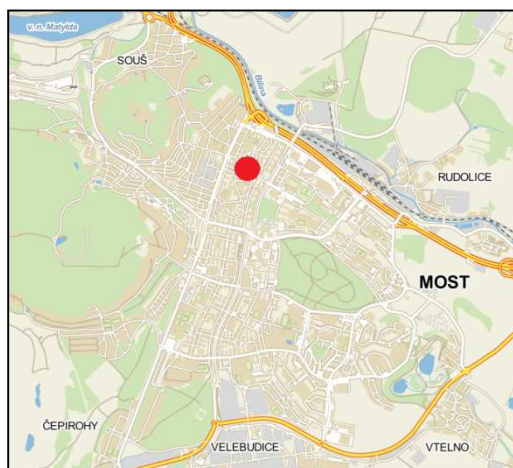
S ohledem na získané informace jsou pro tvorbu cenové mapy vytvořeny 3 cenová pásma, kde 1. pásmo je reprezentováno modrou barvou a ceny se zde pohybují v rozmezí od 30 Kč do 60 Kč. Druhé cenové pásmo obsahuje ceny v rozmezí od 61 Kč do 90 Kč a je znázorněno barvou červenou. Zelená barva představuje poslední, třetí pásmo, které představuje výši ceny od 91 Kč do 120 Kč. Cenová mapa je znázorněna na Obr. 8.



Obr. 8 Cenová mapa pro kategorii bytů 3+1 a 3+kk, Zdroj: Vlastní zpracování

## 5.4 PŘEHLED PRONAJÍMANÝCH BYTŮ V KATEGORII 4+1 A 4+KK A VĚTŠÍ

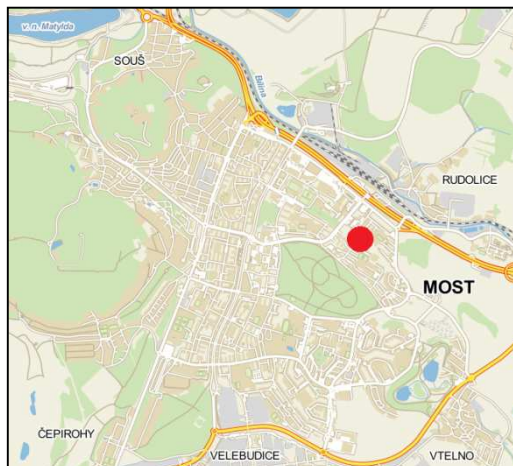
**Byt č. 1** Prvním vzorkem v dané kategorii je byt, který se nachází v ulici J. V. Sládka. Jedná se o panelový dům, který má 5 podlaží, uváděný vzorek se nachází v podlaží prvním. Daný byt má podlahovou plochu 113 m<sup>2</sup>, k bytu náleží balkon o velikosti 9 m<sup>2</sup> a sklep o velikosti 8 m<sup>2</sup>. V bytě je k dispozici kuchyňská linka se spotřebiči. Datum získání informací z pohledu pronajímatele je 16. 2. 2013.



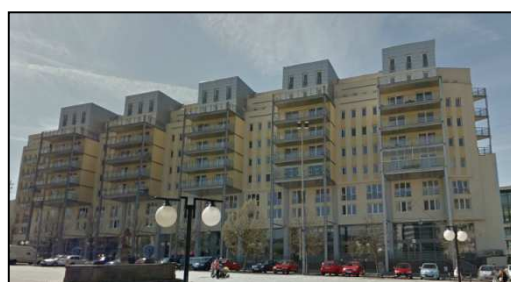
**Byt č. 2** Následující byt v kategorii 4+kk a větší se nachází v ulici Chomutovská. Jedná se o byt v cihlovém domě. Podlahová plocha bytu činí 88 m<sup>2</sup>, součástí bytu je sklep o ploše 4 m<sup>2</sup>, součástí bytu je rovněž terasa o ploše 12 m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží ze 4. Byt je vybaven kuchyňskou linkou, vestavěnými skříněmi a nachází se zde krb. Informace poskytl nájemce 11. 2. 2013.



**Byt č. 3** Informace o dalším vzorku poskytl pronajímatel 20. 4. 2013. Jedná se o byt 4+kk v ulici F. L. Čelakovského. Byt se nachází v panelovém domě, v 7. podlaží z 8. Podlahová plocha bytu je 68 m<sup>2</sup>. Součástí bytu je lodžie s plochou 6 m<sup>2</sup>. Byt je vybaven kuchyňskou linkou. V domě je k dispozici výtah.



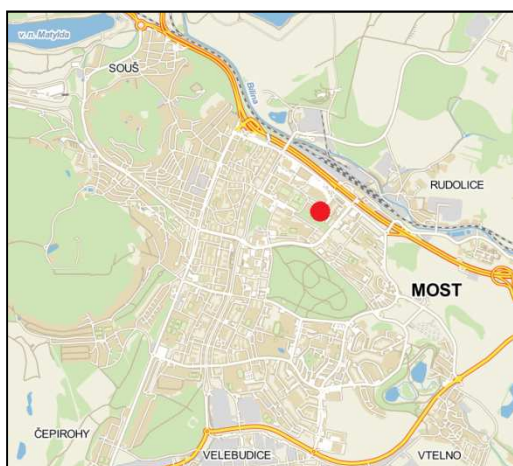
**Byt č. 4** Následujícím vzorkem je byt o velikosti 5 + 1 v ulici Radniční. Byt se nachází v 7. podlaží ze 7 skeletové konstrukce. Byt má podlahovou plochu 106 m<sup>2</sup> a k bytu náleží balkon s plochou 6 m<sup>2</sup>. V domě je k dispozici výtah. Informace o daném bytu poskytla realitní kancelář 28. 4. 2013.



**Byt č. 5** Následující vzorek 4+1 se nachází v panelovém domě v ulici Česká. Byt je v 7. patře, v domě je k dispozici výtah. Byt není vybaven, podlahová plocha je 81 m<sup>2</sup> a k bytu náleží balkon o ploše 6 m<sup>2</sup>. Informace pocházejí od pronajímatele ze dne 5. 4. 2013.



**Byt č. 6** V ulici Jiřího Wolкера se nachází další vzorek. Jedná se o byt v 6. podlaží panelového domu s výtahem. Byt je vybaven pouze kuchyňskou linkou, podlahová plocha je 78 m<sup>2</sup>. Nájemce poskytl informace 9. 1. 2013.



**Byt č. 7** Následující byt kategorie 4+1 se nachází v ulici Kapitána Jaroše. Byt je vybaven kuchyňskou linkou. Podlahová plocha bytu je 82 m<sup>2</sup> a součástí bytu je balkon o ploše 6 m<sup>2</sup>. Byt je umístěn v 6. podlaží panelového domu s výtahem. Informace pochází z pohledu nájemce ze dne 8. 3. 2013.



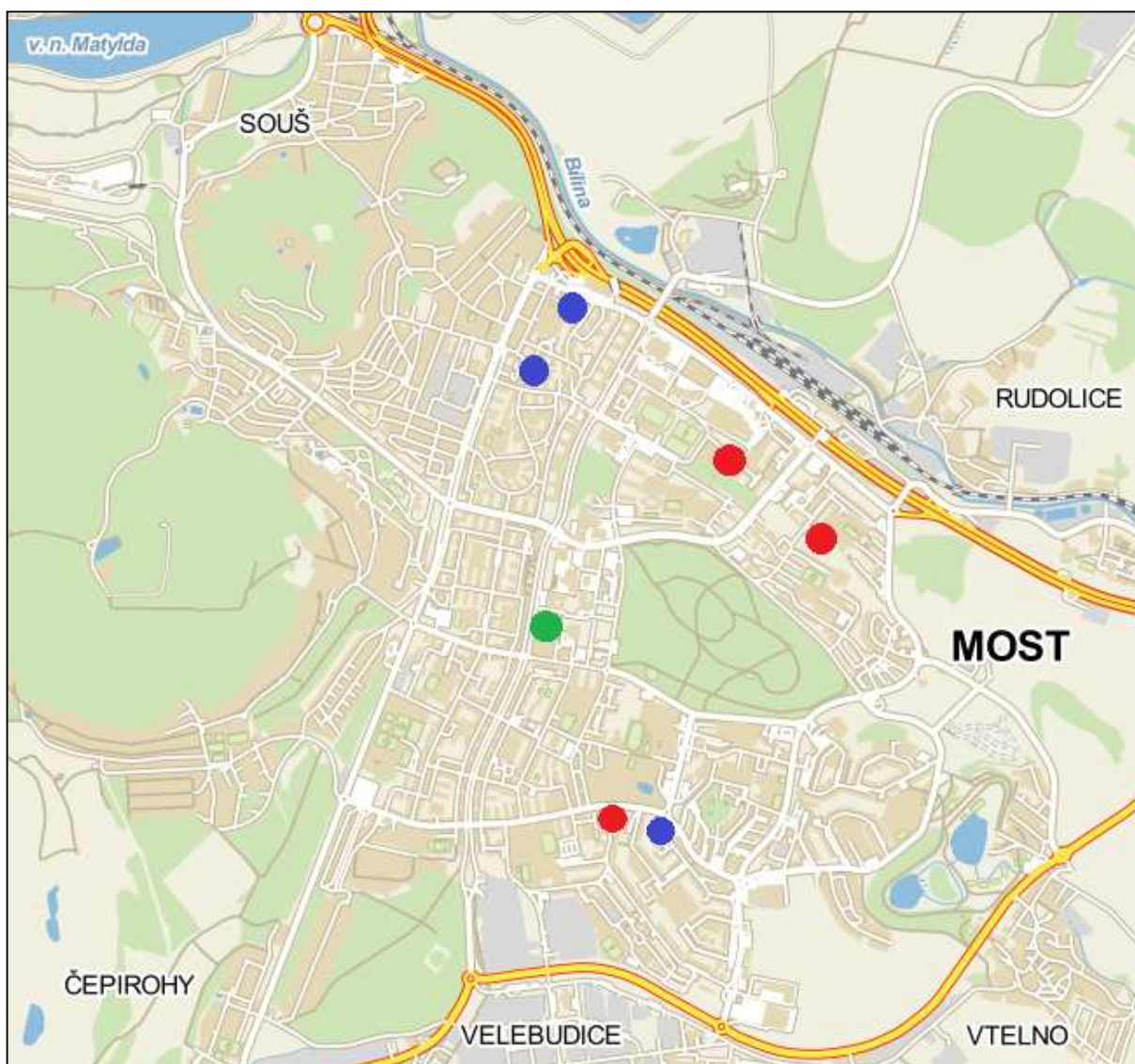
Tab. 4 Byty 4+1 a 4+kk a větší, Zdroj: Vlastní zpracování

Č. bytu	Ulice	Typ konstrukce	Součást (balkon, sklep, ap.)	Vybavení	Podlaží	Podlahová plocha	Informace poskytl	Cena/měs. [Kč]	Cena/rok [Kč]	Koeficient úpravy	Cena upravená/měs. [Kč]	Cena upravená/rok [Kč]	Cena upravená/měs./m <sup>2</sup> [Kč]
1	J. V. Sládka	panel	balkon a sklep	ne	1	113 + 4,5 + 4	pronajímatel	9 000	108 000	0,9	8 100	97 200	66,67
2	Chomutovská	cihla	sklep a terasa	ano	3	88 + 2 + 6	nájemce	7 5000	90 000	1,0	7 500	90 000	78,13
3	F. L. Čelakovského	panel	lodžie	ne	7	68 + 3	pronajímatel	6 500	78 000	0,9	5 850	70 200	82,39
4	Radniční	skelet	balkon	ne	7	106 + 3	real. kancelář	16 000	192 000	0,8	12 800	153 600	117,43
5	Česká	panel	balkon	ne	7	81 + 3	pronajímatel	8 500	102 000	0,9	7 650	91 800	91,07
6	J. Wolкера	panel	není	ne	6	78	nájemce	7 000	84 000	1,0	7 000	84 000	89,74
7	Kpt. Jaroše	panel	balkon	ne	6	82 + 3	nájemce	6 100	73 200	1,0	6 100	73 200	71,76

Pozn.: výpočet podlahové plochy vychází z plochy bytu a z poloviční plochy součástí bytu (sklepu, komory, balkonu, lodžie nebo terasy)

Z uvedených hodnot v Tab. 4 vyplývá, že průměrná výše nájemného pro kategorii 4+1 a 4+kk a větší za měsíc činí 7 857,14 Kč. Průměrná plocha bytů v této kategorii je 92,07 m<sup>2</sup>. Vzorky, které byly poskytnuty pronajímatelem, jsou upraveny koeficientem 0,9. V případě, že informace o daném vzorku poskytla realitní kancelář, jsou ceny upraveny koeficientem 0,8. U realizovaných pronájmů nejsou hodnoty dále upravovány.

Pro vytvoření cenové mapy byla zvolena 3 cenová pásma, a to s ohledem na výši měsíčního nájemného za m<sup>2</sup>, které se pohybuje od 66,67 Kč do 117,43 Kč. První cenové pásmo je v rozmezí od 60 Kč do 80 Kč a je reprezentováno modrou barvou. Druhé cenové pásmo je znázorněno červenou barvou a je v rozmezí od 80 Kč do 100 Kč. Poslední cenové pásmo je v rozmezí od 100 Kč do 120 Kč a je na mapě znázorněno zelenou barvou. Cenová mapa je znázorněna na Obr. 9.



Obr. 9 Cenová mapa pro kategorii bytů 4+1 a 4+kk a větší, Zdroj: Vlastní zpracování

## 5.5 ZHODNOCENÍ PRŮZKUMU BYTOVÉHO FONDU V MOSTĚ

Podle poskytovatelů informací – pronajímatelů, družstevníků, nájemců i realitních kanceláří, které působí v Mostě a jeho okolí klesly ceny bytů v současné době na své minimum. Byty se v současné době pronajímají za ceny, které někdy stěží pokryjí náklady na údržbu či rekonstrukci. Mnoho vlastníků se snaží prodat byty, které sami nevyužívají k bydlení, ale situace je taková, že nabídka převyšuje poptávku a tudíž jsou vlastníci rádi, pokud mohou byt alespoň pronajmout.

Mezi lokality, kde jsou ceny za byty nižší, než v jiných částech města patří na příklad tzv. „sedmistovky“, které se nachází ve čtvrti Liščí Vrch a tzv. „stovky“, které se nachází v Podžatecké čtvrti. V uvedených částech města se vyskytuje problémové obyvatelstvo, a tudíž jsou byty neprodejné, případně velmi obtížně pronajimatelné, i přes to, že jsou některé domy po rekonstrukci.

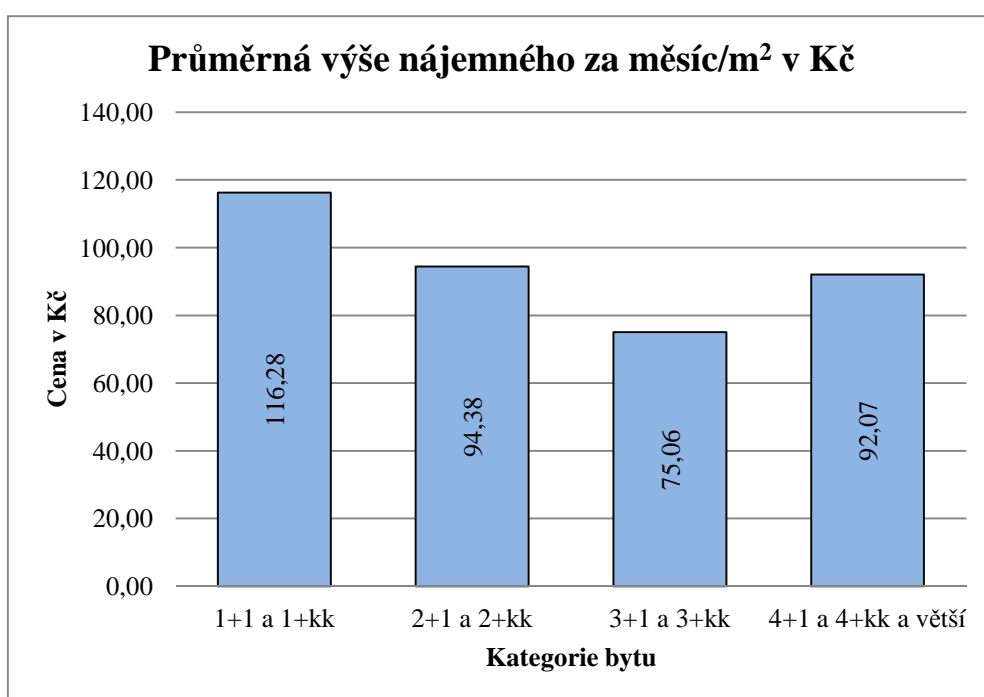
Jsou však i lokality, ve kterých si byty udržují cenu v konstantní výši, a to především v ulici K. H. Máchy v Severní čtvrti a v ulici Zd. Fibicha ve čtvrti Výstavba. Jedná se především o domy ve správě malých bytových družstev, která si uživatele bytů pečlivě vybírají. Další dobře hodnocenou lokalitou jsou domy v ulici Československé armády, zrekonstruované domy v této části města jsou sříženy kamerovým systémem a domy hlídá bezpečnostní agentura, problémové obyvatelstvo se zde nevyskytuje, a tudíž je zde nájem vyšší.

V první řadě se výše nájmu odvíjí od lokality a poté až od stavu, ve kterém se byt nachází. Výše nájemného v Mostě je srovnatelná s výší nájemného v jiných městech, ovšem prodejní ceny bytů jsou zde značně nižší. Kvůli sociálním dávkám je zde zájem spíše o pronájem, protože je možné získat příspěvek na bydlení. V důsledku to znamená, že kvalita bytů stále klesá a tím následně i jejich cena. Dalším jevem, který působil na realitní trh v Mostě, byla poptávka po družstevních bytech, z důvodu, že družstevní byt nemohl být zatížen exekucí. Toto se ovšem změnilo 1. 1. 2013 s novelou exekučního řádu.

Výsledné zhodnocení vychází z poskytnutých informací, pro kategorii 1+1 a 1+kk bylo poskytnuto 22 vzorků, v kategorii 2+1 a 2+kk se výsledky odvíjí od 20 nasbíraných vzorků, kategorie 3+1 a 3+kk vychází z 18 vzorků a v poslední kategorii 4+1 a 4+kk bylo možné nasbírat pouze 7 vzorků. V poslední kategorii je porováno malé množství dat, jelikož

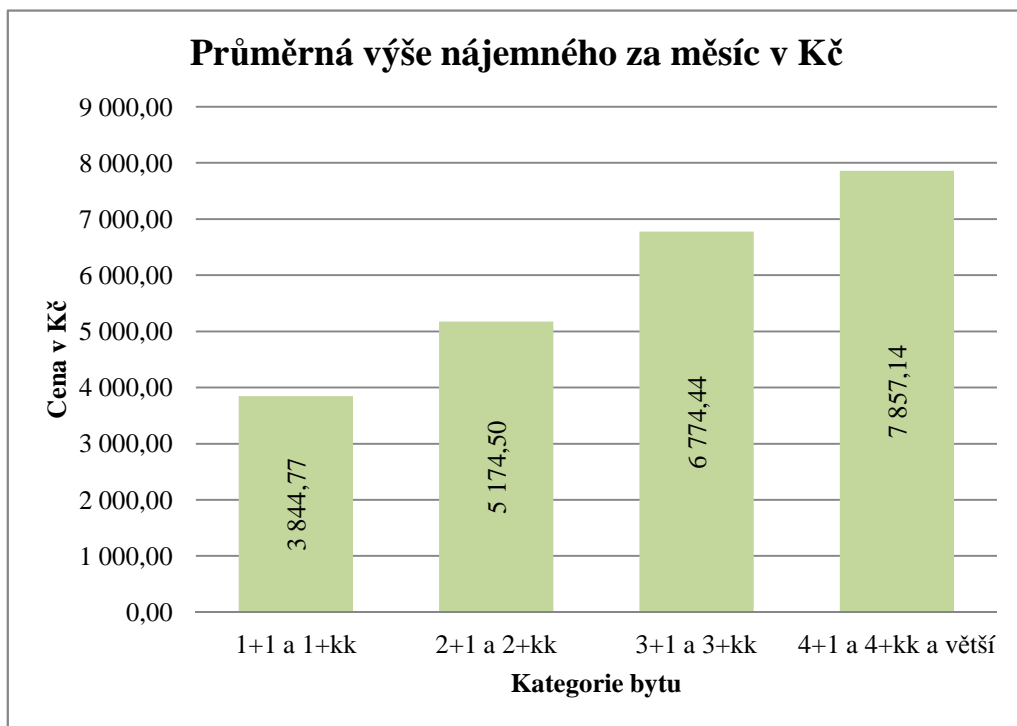
zastoupení bytů této kategorie na realitním trhu je velmi malé. Z toho důvodu mohlo dojít ke zkreslení informací.

Z nasbíraných informací je zřejmé, že nejdražší byty za m<sup>2</sup> jsou v kategorii 1+1 a 1+kk, a to průměrně 116,28 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Nejlevnější jsou proti tomu byty kategorie 3+1 a 3+kk, zde vychází cena průměrně 75,06 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Obecně platí, že čím je menší podlahová plocha bytu, tím je vyšší cena za m<sup>2</sup>. Toto se potvrdilo u 3 kategorií, u poslední kategorie 4+1 a 4+kk tomu tak není, a to především z důvodu, že pro sestavení průměrné hodnoty nebylo možné sehnat dostatečný počet vzorků. Průměrná výše měsíčního nájemného za m<sup>2</sup> je znázorněna v grafu na Obr. 10.



Obr. 10 Průměrná výše měsíčního nájemného za m<sup>2</sup>, Zdroj: Vlastní zpracování

Průměrná výše měsíčního nájemného se odvíjí od toho, v jaké kategorii se daný byt nachází. Průměrné nejnižší nájemné za měsíc představují byty v kategorii 1+1 a 1+kk, a to 3 844,77 Kč, průměrné nejvyšší nájemné za měsíc představují byty v kategorii 4+1 a 4+kk a větší, kde nájemné činí 7 857,14 Kč. Průměrné ceny měsíčního nájemného jsou znázorněny v grafu na Obr. 10.



Obr. 11 Průměrná výše nájemného za měsíc v Kč, Zdroj: Vlastní zpracování

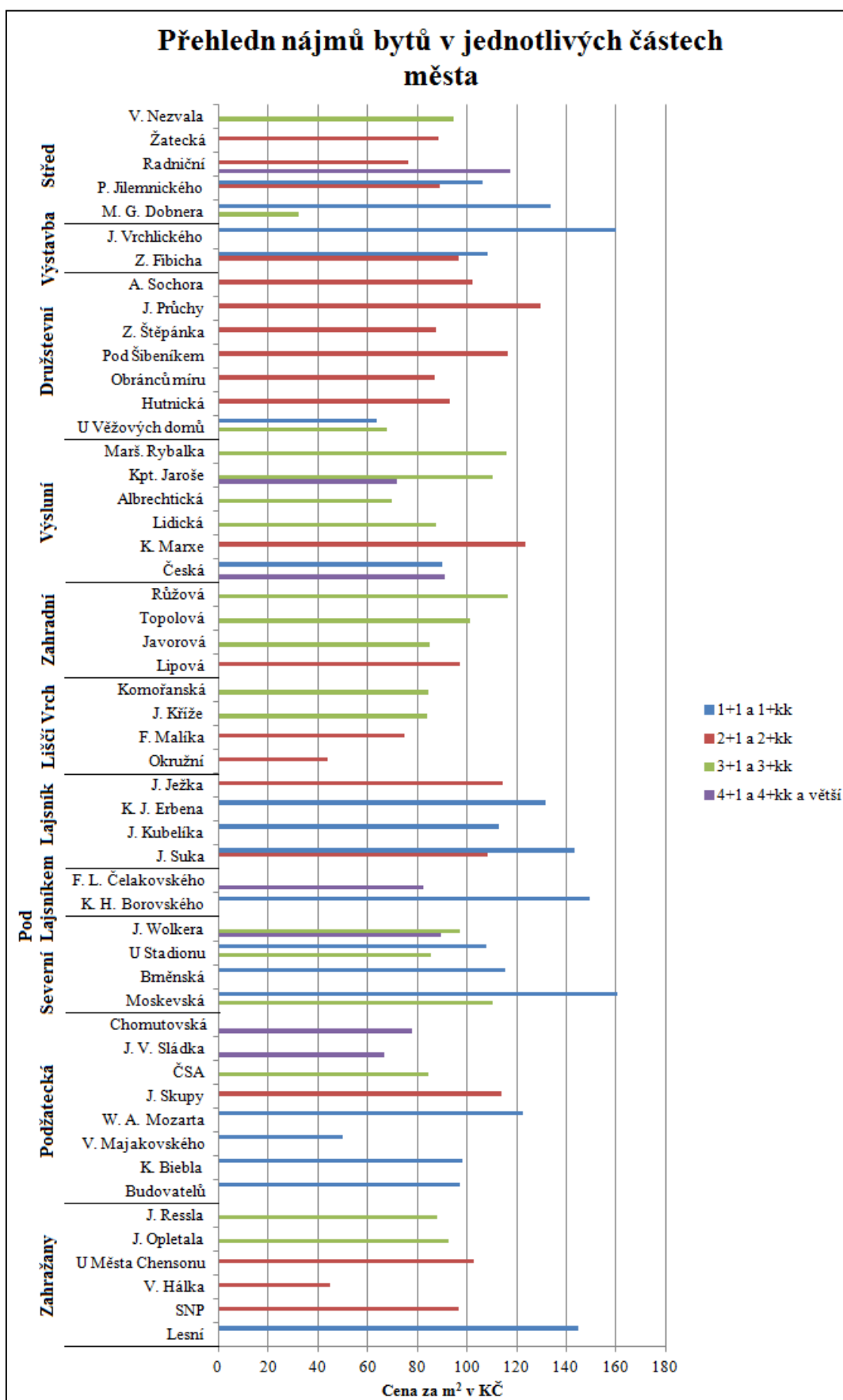
## 6 ZÁVĚR

Hlavním cílem práce je zjištění výše obvyklého nájemného v dané lokalitě. Pro průzkum trhu bylo zvoleno město Most. Byla vytvořena databáze o bytech, které jsou rozděleny do čtyř kategorií, a to 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk, 4+1 a 4+kk a větší. Data jsou dále zpracována do tabulky a ceny nájemného jsou dále upravovány v závislosti na tom, zda se jedná o cenu požadovanou či realizovanou. V případě, že se jedná o realizované nájmy, tak cena zůstává nezměněná. Dalším výstupem práce jsou mapy zhotovené pro každou kategorii bytu zvlášť, ve kterých je vyobrazena lokalita kde se daný byt nachází, a byty jsou barevně odlišeny dle výše měsíčního nájemného za m<sup>2</sup> podlahové plochy. Průzkumem trhu jsem zjistila, že vybavení bytu nemá vliv na výši obvyklého nájemného.

V grafu na Obr. 12 je znázorněn přehled nájmu bytů v jednotlivých částech města. Nejvíce vzorků se nachází ve čtvrtích Střed, Družstevní, Výsluní, Podžatecká. Byty kategorie 1+1 a 1+kk se pronajímají za nejvyšší nájemné ve čtvrtích Výstavba, Lajsník, Pod Lajsníkem, Severní a Zahražany. Pro kategorii 2+1 a 2+kk se nejdražší pronajímají byty v Družstevní čtvrti, kde se zároveň vyskytuje nejvíce vzorků dané kategorie. Kategorie bytů 3+1 a 3+kk je nejvíce zastoupena ve čtvrti Zahradní a Výsluní, kde jsou zároveň i nejvyšší pronájmy těchto bytů. V kategorii 4+1 a 4+kk jsem vycházela pouze ze 7 vzorků, což je způsobeno tím, že byty této kategorie jsou na trhu zastoupeny nejméně. Nejdražší nájemné je u bytu, který se nachází ve čtvrti Střed. Největší zastoupení bytů dané kategorie se nachází ve čtvrti Výsluní a Podžatecká.

Největší nabídka bytů ve všech kategoriích se nachází ve čtvrtích Podžatecká a Družstevní. Tuto skutečnost přisuzuji tomu, že v Podžatecké čtvrti se nachází velké zastoupení problémového obyvatelstva a tudíž o tuto část města není velký zájem. Čtvrť Družstevní je v blízkosti centra města, ale není vhodným místem pro klidné bydlení. Naopak čtvrtě Pod Lajsníkem a Výstavba jsou zastoupeny pouze 2 vzorky, to přisuzuji tomu, že se jedná o klidnější čtvrtě, ve kterých je většina bytů již obsazená.

Město Most nemá všeobecně dobrou pověst, ale v současné době se projevuje velká snaha nejen pomocí rekultivací zlepšit životní prostředí i celkové okolí města. Což se během posledních let začalo projevovat. Vybavenost města je dle mého názoru na velmi dobré úrovni. Věřím, že se v budoucnu sociální poměry v tomto městě zlepší a město bude lukrativnější ať už pro nové zájemce o bydlení, tak především pro podnikatele, což by přispělo ke snížení nezaměstnanosti v Mostě a jeho okolí.



Obr. 12 Celkový přehled pronajímaných bytů, Zdroj: Vlastní zpracování

## 7 SEZNAM LITERATURY

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] FIALA, J., KORECKÁ, V. a KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů: soubor právních předpisů s výkladem a judikáty*. 3. aktualiz. a přeprac. vyd. podle stavu k 1.12.2004, (v Linde Praha, a.s., vyd. 2.). Praha: Linde, 2005, 315 s. ISBN 80-720-1511-7.
- [3] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).
- [6] KOCOUREK, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů: soubor právních předpisů s výkladem a judikáty*. 6., dopl. vyd. Praha: Eurounion, 2003, 496 s. ISBN 80-731-7022-1.
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.
- [9] 509/1991 Sb. Zákon, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.
- [10] *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, 847 s. Judikatura (Wolters Kluwer), 71. sv. ISBN 978-807-3576-370.
- [11] KREJČÍ, Václav. *Most: zánik historického města, výstavba nového města*. Ústí nad Labem: AA 2000, 2008, 263 s. ISBN 978-80-254-3157-3.

## 8 SEZNAM INTERNETOVÝCH ZDROJŮ

- [12] BRADÁČ, A. a kol. Studie metodiky znaleckého výpočtu ekonomického nájemného z bytu a některých principů při stanovení obvyklého nájemného z bytu – část 1. s. 101-128. [online]. [cit. 2013-05-12]. Dostupné z: <http://soudniinzenyrstvi.cz/archiv/docs/si-2004-02-101-128.pdf>
- [13] LUX, M. Mikroekonomie bydlení. s. 85. [online]. [cit. 2013-05-13]. Dostupné z: [http://seb.soc.cas.cz/publikace\\_download/publikace/mikroekonomie.pdf](http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf)
- [14] MOST: Oficiální web města [online]. [cit. 2013-05-11]. Dostupné z: <http://www.mesto-most.cz/>
- [15] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: Veřejná databáze [online]. [cit. 2013-05-11]. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?kapitola\\_id=5&pro\\_1\\_154=567027&cislatab=MOS+ZV01](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?kapitola_id=5&pro_1_154=567027&cislatab=MOS+ZV01)
- [16] *IDNES: Cestování* [online]. [cit. 2013-05-17]. Dostupné z: [http://cestovani.idnes.cz/stary-most-vstava-z-mrtvych-projdete-se-zmizelym-mestem-pev-/po-cesku.aspx?c=A071026\\_160848\\_igcechy\\_tom](http://cestovani.idnes.cz/stary-most-vstava-z-mrtvych-projdete-se-zmizelym-mestem-pev-/po-cesku.aspx?c=A071026_160848_igcechy_tom)
- [16] Pro vytvoření veškerých map byly použity mapy z internetových stránek: <http://www.mapy.cz/#q=&t=s>