

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství  
studijní obor: N-stavební management  
akademický rok: 2014/2015

Jméno a příjmení diplomanta: Bc. Petra Pavlišová  
Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví  
Vedoucí diplomové práce: Ing. Vít Kosina  
Název diplomové práce: Technicko-ekonomické řešení startovacího nájemného bydlení  
Název diplomové práce  
v anglickém jazyce: Technical-economical solution of start-up rent housing

Rámcový obsah diplomové práce: V rámci diplomové práce bude provedena analýza specifik startovacího nájemného bydlení. Na základě této analýzy bude zpracován variantní technicko-ekonomický model tohoto typu výstavby s ohledem na minimalizaci provozních i investičních nákladů. Cílem bude souhrn doporučení pro státní nebo soukromé developery v tomto segmentu investic.

Datum zadání diplomové práce: 22.9.2014 Termín odevzdání: 19.12.2014  
(vyplňte poslední den výuky přísl. semestru)

Diplomovou práci lze zapsat, kromě oboru A, v letním i zimním semestru.


Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu diplomovou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č.111/1998 (SZŘ ČVUT čl 21, odst. 4).

*Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.*

  
vedoucí diplomové práce

  
vedoucí katedry

Zadání diplomové práce převzal dne: 12.11.2014

  
diplomant

Formulář nutno vyhotovit ve 3 výtiscích – 1x katedra, 1x diplomant, 1x studijní odd. (zašle katedra)

Nejpozději do konce 2. týdne výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání DP na studijní oddělení a provede zápis údajů týkajících se DP do databáze KOS.

DP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student DP zapsanou.  
(Směrnice děkana pro realizaci stud. programů a SZZ na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracovala samostatně a použila jsem pouze podklady (literaturu, projekty, SW atd.) uvedené v seznamu použitých zdrojů.

Nemám závažný důvod proti užití tohoto školního díla ve smyslu § 60 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

V Praze dne ..... 18. 12. 2014 .....

..... *Paulína Pěta* .....

podpis

## Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat mému vedoucímu diplomové práce Ing. Vítu Kosinovi, za odborné vedení a za ochotu, se kterou se na mé práci podílel. Velké díky patří mé rodině za jejich podporu a pomoc během studia.

Technicko-ekonomické řešení startovacího  
nájemného bydlení

Technical-economical solution of start-up  
rent housing

# Anotace

Práce se zabývá navržením variant na výstavbu bytového domu. Záměrem bytového domu je poskytnutí bytových jednotek jako nájemné startovací bydlení. Dnes je tento způsob bydlení velice vyhledávaný, ale ne v každém městě můžou takto podporované byty mladí lidé naléznout. Budou porovnány návrhy zděného a dřevěného bytového domu. Výsledné varianty budou v závěru práce vyhodnoceny.

## Klíčová slova

Startovací bydlení, nájemné, náklady projektu, dřevostavba, zděný dům

## Annotation

This thesis suggests several kinds of town houses. The main purpose of town houses is for the first time renters to get on the housing ladder. This way of living is very popular amongst young people but unfortunately all towns do not offer the possibility. Brick and wooden designs will be compared and evaluated.

## Key Words

first living, rent, cost of project, brick house, wooden house

# Obsah

1	Úvod.....	1
2	Cíl práce.....	2
3	Specifika startovacího bydlení.....	3
3.1	Definice startovacího bydlení.....	3
3.1.1	Ideální startovací byt.....	3
3.2	Byty k pronájmu nabízené m sty.....	5
3.2.1	Mladá Boleslav.....	5
3.2.2	Hradec Králové.....	7
3.2.3	Brno.....	9
3.2.4	Mezi nej ast j-í požadavky pat í:.....	11
3.3	Byty k pronájmu nabízené developery.....	12
3.4	Informovanost obyvatel o startovacím bydlení.....	14
4	Požadavky na architektonické e-ení.....	16
4.1	Poloha v urbanistickém prostoru.....	16
4.2	Poloha v architektonickém prostoru.....	17
4.3	Druhy bydlení.....	17
4.3.1	Bydlení v rodinném dom.....	17
4.3.2	Bydlení v bytovém dom.....	18
4.4	Druhy byt.....	18
4.4.1	Podkrovní byty.....	18
4.4.2	P dní vestavba.....	19
4.4.3	Panelový byt.....	20
4.4.4	Starý cihlový d m.....	21
5	Bytová politika.....	22

5.1	Bytová politika R.....	22
5.2	Bytová politika vyspělých zemí.....	24
6	Financování.....	25
6.1	Zvýhodněné úvry pro mladé rodiny .....	25
6.1.1	Základní charakteristiky podpory .....	26
7	Modelový příklad.....	27
7.1	Popis objektu.....	27
7.2	Náklady projektu.....	30
7.2.1	Investiční náklady .....	30
7.2.2	Provozní náklady.....	33
7.3	Výpočet průměrného příjmu domácnosti .....	40
8	Návrhy variant .....	42
8.1	Varianta A.....	42
8.2	Varianta B.....	46
8.3	Varianta C.....	49
8.4	Varianta D.....	53
8.5	Varianta E.....	56
9	Vyhodnocení variant .....	59
10	Závěr.....	60
	Seznam zdrojů .....	61
	Seznam tabulek .....	64
	Seznam obrázků .....	65
	Seznam grafů .....	66

# 1 Úvod

Velká většina mladých lidí a začínajících mladých rodin se chtějí osamostatnit a zkusit začít žít samostatný život bez rodičů. Proto je jejich zájmem najít své vlastní bydlení. Možnost startovacího nájemného bydlení je pro tuto skupinu lidí velmi zajímavá hlavně tím, že je cenově dostupná. Startovací bydlení je přizpůsobené pro mladé začínající rodiny, které nemají takové finanční zajištění, aby si mohly společné bydlení v plné výši nájemného dovolit. Byty slouží mladým lidem pouze na dobu určitou, zpravidla na 1 až 5 let a jsou určeny pouze pro začáteční bydlení mladým lidem, kteří nepřesáhnou věk 35 let. Tento způsob pomoci se již praktikuje v mnoha velkých městech. Díky velké popularitě tohoto trendu se dostává do měst menších, dokonce i vesnic.

Diplomová práce se skládá ze dvou částí. V první části je definován pojem startovacího bydlení, jeho dostupnost a jsou vybrána města, která možnost tohoto bydlení poskytují. Je zde zahrnuta bytová politika České republiky, ale i vyspělých zemí a možnost finanční pomoci v podobě úvěru pro mladé rodiny. Ve druhé části práce je zpracován zděný a dřevěný návrh bytového domu. U modelového objektu jsou provedeny výpočty investičních a provozních nákladů. Mezi investiční náklady je zahrnut propočet bytového domu. Důvodem výpočtu provozních nákladů je posuzování dostupnosti startovacích bytů s ohledem na údaje o obvyklých nákladech na bydlení, jako jsou náklady na nájemné (opravy, daň z nemovitosti, správa bytového domu) a služby (spotřeba el. energie, vody, tepla) v rámci spotřebního koše. Je navrženo pět variant pro výstavbu bytového domu, tyto varianty jsou v závěru vyhodnoceny a je uvedena nejvýhodnější varianty pro tento typ bydlení.



## 2 Cíl práce

Cílem diplomové práce je objasnění termínu startovacího bydlení, zjistit dostupnost tohoto bydlení a navrhnout nejlevnější variantu bytového domu tak, aby byla finančně dostupná pro mladé lidi, kterých se toto bydlení týká.

## 3 Specifika startovacího bydlení

### 3.1 Definice startovacího bydlení

Název startovacího bydlení se používá pro více typů bydlení. Jedním z nich je bydlení pro mladé páry, nebo s malými dětmi. Startovací byty nejsou určeny pro nízkopříjmové skupiny obyvatel a sociálně slabé rodiny, ale pro mladé lidi, kteří mají zaměstnání a snahu nastartovat vývoj bydlení své rodiny směrem k budoucímu vlastnickému bydlení. Byty slouží mladým lidem pouze na dobu určitou, zpravidla na 1 až 5 let, jsou určeny pouze pro začáteční bydlení mladým lidem, kteří nepřesáhnou věk 35 let.

#### 3.1.1 Ideální startovací byt

- Je v centru nebo poblíž školy, v jiné lokalitě než byt rodičů (mladým lidem tolik nevádí hluk z tramvají projíždějících celodenně pod oknem ani prach spojený s rušným místem)
- Má menší dispozici 1+0 - 2+1 obliba bytů s klasickou dispozicí 2kk-3kk je stále v kurzu, prudce ovšem vzrostl i zájem o malé garsonky pro 1 osobu. Nedostatek prostoru se začíná řešit až v případě plánování rodiny
- Terasa nebo prostorný balkon
- Blízkost zábavy a nákupů, supermarket a restaurace či sportovní vyžití, kam lze dojít pěšky
- Dobré dopravní spojení včetně nočních spojů – v dosahu do 15 min pěšky<sup>1</sup>

Mladí lidé jsou ochotni tolerovat „špatnou pověst“ lokality, malý prostor, nepřítomnost výtahu, hlučnější spolunájemníky i horší stav bytu.

---

<sup>1</sup> fiIJEME NAPLNO. *Ideální startovací byty pro vaše děti* [online]. 2010 [citováno 2014-09-18] Dostupné z: <http://www.zijemenaplno.cz/Clanky/a130-Idealni-startovaci-byty-pro-vase-deti.aspx>

Pro mladé páry hodlající založit rodinu, nebo již pro rodiny s mladými dětmi, které chtějí založit vlastní bydlení a osamostatnit se je velkým problémem dostupnost takovýchto bytů. Toto startovací bydlení by mělo umožnit větší dostupnost po finanční stránce a pomoci tak mladým rodinám při utváření vlastní domácnosti a schopnost finančně zvládnout tíživou situaci v našem státě.

*š Po roce 1989 se situace zhoršila tím, že se snížila výstavba nájemních bytů. Téměř se vyloučilo čerpání dotací na bydlení a nebyla zrušena regulace nájemného. Proto se mladé domácnosti ocitli v tíživé situaci oproti již bydlícím domácnostem chráněných transformační bytovou politikou. Toto bydlení bylo neefektivní např.: nájemné na černém trhu bylo mnohonásobně vyšší ve srovnání s obecními byty. Těmto problémům se věnovala malá pozornost, protože zde vládl totalitní režim a lidé nemohli realizovat své zájmy.õ<sup>2</sup>*

*š Po roce 1990 se potvrdilo, že tento problém bydlení má i velký vliv na chování mladé generace a sníženou porodnost. V městech a obcích převládá omezený počet nájemních bytů. Jejich čekací lhůta je velmi dlouhá a při této situaci již nastává problém, že žádné nájemné byty nejsou. Další nevýhodou nájemného bydlení je jeho doba trvání, která bývá většinou 1 rok. Mladé rodiny se proto raději rozhodnou investovat a pořídí si vlastní byt. õ<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> LUX, M. *Moderní nástroje sociálního bydlení jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010 ISBN 978-80-7330-177-4

## **3.2 Byty k pronájmu nabízené městy**

Ve většině velkých měst se nabízí mladým rodinám startovací bydlení za různých podmínek. Většinou jsou tyto podmínky podobné, odpovídat však obecní vyhlášce pro startovací bydlení.

### **3.2.1 Mladá Boleslav**

Město Mladá Boleslav nabízí mladým lidem možnost řešit svoji bytovou situaci pronájmem takzvaných startovacích bytů. Tato nabídka platí pro žadatele ve věku do 35 let, kteří nejsou dlužníky města, mají uzavřeno stavební spoření či jiný spořicí produkt a splňují i další přesně stanovená kritéria. Pořadník žadatelů o startovací byty se dvakrát ročně aktualizuje.

Město vlastní 52 startovacích bytů, které představují atraktivní možnost pro mladé lidi, kteří se chtějí osamostatnit a zajistit si slušné bydlení do doby, než najdou jinou, trvalejší alternativu. Ve startovacích bytech mohou nájemníci, kteří splňují všechny podmínky, bydlet nejdéle po dobu tří let od uzavření nájemné smlouvy.

#### **3.2.1.1 Podmínky**

a) Budoucí nájemci musí splňovat tyto podmínky:

- jsou zapsáni v seznamu žadatelů vedeném OSMM-OBH Magistrátu,
- jedná se o mladé lidi ve věku do 35 let, přednost budou mít manželské páry,
- budoucí nájemce (nebo jeden z manželů) doloží, že má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, od jejího uzavření ke dni uzavření nájemní smlouvy uplynul již minimálně rok a bude spořit celkem 6 let (u smluv uzavřených před 1. 1. 2003 - 5 let)
- minimální měsíční částka, kterou účastník spoření ukládá, činí 1.000,- Kč
- tyto skutečnosti doloží uzavřenou smlouvou o stavebním spoření a výpisem ze svého účtu,

- 1x ročně bude předkládat výpisy ze svého účtu, které budou dokládat, že pravidelně spoří. Náklad na výpisy hradí nájemce.
  - před uzavřením smlouvy se zaváže složit na účet města Mladá Boleslav kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu za podmínek, které budou dohodnuty v samostatné dohodě,
- b) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou - tři měsíců. Jestliže bude nájemce řádně plnit všechny povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, obnovuje se nájem automaticky stejným způsobem jako v případě, že nájemce je přímo členem družstva, pokud s tím město vysloví souhlas. Maximální doba nájmu je 3 roky od data uzavření nájemní smlouvy.
- c) Sestavení poradníku pro přidělení startovacích bytů projedná bytová komise rady města Mladá Boleslav a schválí rada města Mladá Boleslav.
- d) V případech zvláštního zřetele může městská rada rozhodnout o výjimce z těchto zásad.
- e) Před uzavřením nájemní smlouvy bude uzavřena mezi nájemcem a městem dohoda, kde budou dohodnuty podmínky týkající se složené kauce
- f) při uzavření dohody s městem složí budoucí nájemce kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu za podmínek, které budou dohodnuty v samostatné dohodě
- g) Na straně nájemce mohou během 3 let nastat nové skutečnosti (rozvod manželství, zdědění bytu nebo RD, odchod za lepším zaměstnáním apod.). Proto bude uzavřená NS obsahovat ustanovení, že nájemce má právo od ní odstoupit za předpokladu, že uvolní zapůjčený byt.
- h) Pokud by nájemce nedodržel dohodnuté podmínky, bude zahájeno soudní řízení. Do ukončení soudního řízení bude účtováno tržní nájemné.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> MLADÁ BOLESLAV. *Startovací byty* [online]. 2014 [citováno 2014 -09-18] Dostupné z: <http://www.mb-net.cz/startovaci-byty/ms-1023/p1=1023>

### 3.2.2 Hradec Králové

Počet startovacích bytů se po dokončení dvou domů zvýší na 172. Dosud město nechalo postavit dvaadvaceticet bytů v Malšovicích a 58 příbytků v lokalitě Třebeš. Byty radnice pronajímá na tři roky za zvýhodněnou cenu 21 korun za metr čtvereční.

#### 3.2.2.1 Podmínky

- a) Jedná se o malometrážní bytové jednotky o velikosti 1+kk, 2+kk s příslušenstvím v bytových domech, v ulici Svatojánská čp. 683 a čp. 683 (58 bytů) a v ulici Ve Stromovce čp. 718 a čp. 719 (72 bytů), které jsou určeny pro startovací bydlení žadatelů na začátku jejich ekonomické kariéry.
- b) Startovací byty jsou o velikosti 1+kk, 2+kk s příslušenstvím dle jednotlivých dispozic.
- c) Výběrového řízení na startovací byty se mohou zúčastnit uchazeči (manželé nebo registrovaní partneři jsou považováni za jednoho uchazeče) splňující následující podmínky:
  - žadatelem o startovací byt může být jen osoba, která k datu podání žádosti do výběrového řízení nedosáhla věku 32 let. Okruh žadatelů není omezen místem výkonu práce či místem trvalého pobytu.
  - žadatel není vlastníkem bytu ani nemá na území města Hradec Králové nemovitost určenou k bydlení (dokládá se čestným prohlášením, které je součástí tiskopisu žádosti)
  - žadatel není dlužníkem města Hradec Králové nebo městem zřízených právnických osob k datu uzávěrky přijímání žádostí do výběrového řízení (dokládá se čestným prohlášením, které je součástí tiskopisu žádosti)
  - příjem žadatele nebo alespoň jednoho ze žadatelů (příjmy žadatelů, kteří žádají společně, nelze sčítat) dosahuje, před konáním výběrového řízení, minimálně 60% průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí

kalendářního roku. Výše příjmu se dokládá čestným prohlášením. Do tohoto příjmu se nezapočítávají sociální dávky a podpory všech typů. U vylosovaných uchazečů, kteří projeví zájem o uzavření nájemní smlouvy na startovací byt, si město, v případě pochybností, vyhrazuje právo prověřit údaje o příjmu uvedené v čestném prohlášení.

- d) Za podanou žádost uhradí žadatel jednorázový nevratný poplatek ve výši 1.000,- Kč zvýšený o DPH dle platných předpisů

**Úspěšní žadatelé budou pozváni k losování. Losování bude provedeno zástupcem odboru interního auditu a kontroly.**

1. Při zjištění, že žadatel uvedl v žádosti nepravdivá tvrzení, nebude s vylosovaným uchazečem (náhradníkem) nájemní smlouva uzavřena. Pokud nepravdivá tvrzení budou zjištěna až po uzavření nájemní smlouvy, bude to považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, což může být důvodem výpovědi podle.
2. Nájemní smlouva s úspěšným uchazečem je uzavírána na tři roky bez možnosti prodloužení.
3. Nájemné je v bytech zařazených v programu startovacího bydlení stanoveno ve výši 45,30 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.
4. Ve startovacích bytech nebudou povolovány výměny bytů.
5. Účast v programu startovacího bydlení nelze opakovat (tzn. ten, komu byl byt již jednou poskytnut, nemůže žádost podat opakovaně).<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> HRADEC KRÁLOVÉ. *Startovací byty* [online]. 2011 [citováno 2014 -09-18] Dostupné z: <http://www.hradeckralove.org/modules/marwel/?article=3809&lang=1>

### 3.2.3 Brno

Statutární město Brno nabízí 34 startovacích bytů mladým rodinám za 50 Kč na metr čtvereční. Cofl vzhledem k tržním nájmům, které jsou více než dvojnásobné, půjde vhod.

#### 3.2.3.1 Podmínky žadatele

- a) Žadatel musí být zletilý
- b) Žadatel ani jeho manžel (ka) v ČR nevlastní byt či dům, pokud tedy neprokáží, že je nemohou z nějakých závažných důvodů používat.
- c) Zda je žadatel cizinec a pobývá na území ČR v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců.

#### **Pokud bude o pronájem žádat partnerský pár, nebo manželé:**

- a) Žádný z žadatelů nedosáhl věku 35 let
- b) Čistý měsíční příjem obou žadatelů dosahuje minimálně 0,8 násobek průměrné hrubé mzdy v České republice, tzn. 20 400,- Kč (podle českého statistického úřadu za II. čtvrtletí roku 2014)
- c) Čistý měsíční příjem obou žadatelů dosahuje maximálně 2,0 násobek průměrné hrubé mzdy v České republice, tzn. 51 000,- Kč (podle českého statistického úřadu za II. čtvrtletí roku 2014)
- d) Alespoň jeden ze žadatelů by měl mít uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, nebo jinou formu spořicího produktu peněžního ústavu
- e) Výše příjmu se dokládá u podnikatelů posledním daňovým přiznáním, u ostatních žadatelů potvrzením příjmů z předchozích třech měsíců před podáním žádosti. Do tohoto příjmu se nezapočítávají sociální dávky a podpory všech typů



### **Žadatelem o startovací byt nemůže být ten:**

- a) Kdo protiprávně užívá byt či nebytový prostor k bydlení
- b) Kdo v dosud užívaném bytě neplatí nájemné, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky nájemní smlouvy, nebo který se uvedených skutků dopustil v uplynulých pěti letech
- c) Kdo v průběhu 5 let před podáním žádosti o byt jako nájemce bytu neplatil nájemné, nebo hrubě porušoval dobré mravy či jinak závažně porušoval nájemní smlouvu.

#### **3.2.3.2 Podmínky nájmu**

- a) Nájemní smlouva s manžely či partnerským párem bude uzavřena na dobu určitou 3 let s možností prodloužení pouze o 2 roky. Celková doba nájmu nesmí přesáhnout lhůtu 5 let
- b) Nájemné bude stanoveno ve výši 50,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, a bude každoročně upravováno mírou inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen
- c) Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání, že další osoby do společné domácnosti je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města
- d) Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o povinnosti složit jednorázovou kauci ve smyslu § 686 a) odst. 1 až 5 občanského zákoníku ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu
- e) Nájemní smlouva bude obsahovat závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého startovacího bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Nesplnění tohoto závazku nájemcem je důvodem pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> BRNO. *Startovací byty* [online]. 2012-10-15 [citováno 2014 -09-18] Dostupné z: [http://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/STARTOVACI\\_BYTY\\_zverejneni\\_rijen\\_2012.pdf](http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/STARTOVACI_BYTY_zverejneni_rijen_2012.pdf)

### **3.2.4 Mezi nejčastější požadavky patří:**

Smlouva na dobu určitou, která se po uplynutí své platnosti většinou neprodlužuje, nižší nájemné, které je většinou obdobné, jako u regulovatelných nájmu.

Většinou o takový byt mohou žádat svobodní občané, mladé manželské páry, nebo i páry s mladými dětmi. Věková hranice se pohybuje do 35 let.

Žadatel o tento byt musí být právně zodpovědný, nesmí vlastnit jiný byt, nebo nájemní právo. Musí zde být doloženo potvrzení o finanční situaci rodiny. Trvalé bydliště musí být v dané lokalitě. Žadatel zde musí zodpovědět otázky, jakým způsobem bude řešit situaci po uplynutí 5 let. Nebo situaci případného rozvodu a dalších potíží. Vše však záleží na vyhlášce dané obce.

Pokud žadatel splňuje všechny požadavky, může si podat přihlášku na příslušný úřad městské části či obce a čeká, zda mu bude byt přidělen. Je-li však více uchazečů, nežli je nabídka startovacích bytů, mohou se přidělovat veřejným losováním.

Startovací bydlení nabízené obcemi, umožňuje mladým lidem odstěhovat se od rodičů, osamostatnit se, začít svou pracovní kariéru a přitom našetřit peníze pro investice do vlastního bydlení.

### **3.3 Byty k pronájmu nabízené developery**

Ceny malometrážních neboli startovacích bytů nejnižší cenové kategorie se pohybují do 30 000 Kč/m<sup>2</sup>. Tyto byty jsou hojně využívány, protože vyhovují potřebám mladých lidí (párů), uživatelé je po několika letech zpravidla mění za větší.

Většinou stojí na levných pozemcích, jejich užitná plocha se pohybuje kolem 40m<sup>2</sup> - 50m<sup>2</sup>, maximálně bývá 3+kk kolem 70m<sup>2</sup> - 80m<sup>2</sup>. Jsou to byty většinou dále do centra. Cenově konkurují starším bytům v panelových domech. Nabízejí však vyšší standardy.

Levné byty nalezneme nejčastěji ve velkých městech. Velikost těchto bytů je většinou 2+kk, dobře se prodávají také byty 3+kk, nebo 1+kk.

Tyto byty jsou atraktivní hlavně pro lidi ve věku od 20-30ti let, ti tvoří 40% všech zájemců o startovací bydlení. Do druhé skupiny nájemníků spadají manželské páry od 30 do 35 let, kterým je toto bydlení těsné, protože očekávají narození dítěte. Jsou zde ještě skupiny lidí, kteří chtějí bydlet osamoceně tzv. singles.<sup>6</sup>

Jestliže mladý pár nebo jednotlivec nedosáhne na startovací bydlení v obci, nebo jiné lokalitě a i přesto se chce osamostatnit, nezbývá mu nic jiného, než si pronajmout byt za tržní cenu, nebo si byt koupit do osobního vlastnictví.<sup>6</sup>

#### **„Singles“ – nový fenomén bydlení ve velkých městech**

*„Společnost FINEP v posledních letech ve svých projektech registruje více než polovinu bytů prodaných „singles“ klientům. Poměr bytů v žádaných kategoriích je dokonce přes 60 %. „Singles“ klienti jsou přitom specifickou skupinou nejen v ohledu na velikost bytu a jeho dispozici, ale mají také mnoho dalších požadavků. Jedním z nich je volba lokality – vyžadují dobré spojení s centrem města, zároveň ale chtějí klidnou lokalitu s přístupem k aktivnímu odpočinku a zeleni. V otázce vybavení bytů jsou potom náročnější, než mnozí jiní klienti – volí sice raději jeho střídmější podobu, ale soustředí se na kvalitu a design. Záleží jim také na architektuře domu.“<sup>7</sup>*

<sup>6</sup> EKONOM. *Dobré bydlení, nikoli investice* [online]. 2010-12-08 [citováno 2014 -10-01] Dostupné z: <http://www.ekonom.ihned.cz/c1-48079320-dobre-bydleni-nikoli-investice>

<sup>7</sup> FINEP. *Singles-nový fenomén bydlení ve velkých m. stech* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-01] Dostupné z: <http://www.finep.cz/cs/singles-novy-fenomen-bydleni-ve-velkych-mestech>

Další specifickou skupinou, která navazuje na „singles“ jsou takzvaní „mingles“. Jedná se o partnerské páry, které ačkoli žijí společně, mají každý svůj vlastní byt. Lidé, žijící jako „mingles páry“ bývají úspěšní v zaměstnání, finančně nezávislí, žijící ve spokojeném vztahu, nicméně odmítají se vzdát jisté formy svobody v podobě vlastního bydlení. Proto si dlouhodobě (často i po svatbě) udržují svůj vlastní byt, ke kterému přišli ještě v době, kdy byli „singles“.<sup>8</sup>

Více než 23 % mladých lidí bydlí dosud s rodiči – právě oni jsou cílovou skupinou, kterých se „singles“ a později „mingles“ bydlení přímo dotýká. Lze proto předpokládat, že význam skupiny při prodeji nových bytů i nadále poroste. Více než 55 % pražských rodičů navíc ve stejném průzkumu uvedlo, že uvažuje o koupi bytu pro své děti, nebo že by se do takové koupě zapojili.<sup>8</sup>

Zájem o nové byty pro „singles“ podporuje také zvyšující se životní úroveň mladých lidí a jejich výraznější finanční gramotnosti, díky které umí lépe hospodařit s penězi a jsou připraveni je vhodně investovat.<sup>8</sup>

*„Trend singles přitom dobře znají také v dalších zemích Západní Evropy a v USA. Jedná se o děti „silné generace“, který si nyní pořizují bydlení ve velkých městech. Podle studie se tato generace se označuje také jako "urban generation", protože preferuje bydlení ve městech. Lze tedy očekávat stahování zájmu z okrajových částí a satelitů zpět do center měst a jejich následný rozvoj.“<sup>8</sup>*

*„Při výběru bydlení jsou pro hlavní parametry blízká vzdálenost do práce a školy (82 %), možnost pěší docházky (76 %), přístup k nakupování a zábavě v okolí (71 %), přístupná MHD (57 %). 38 % této generace se chce přestěhovat do apartmánu nebo duplexu, městského nebo řadového domu, 49 % generace bydlí single, 60 % se chce v dalších 5 letech stěhovat, opět do single domácnosti.“<sup>8</sup>*

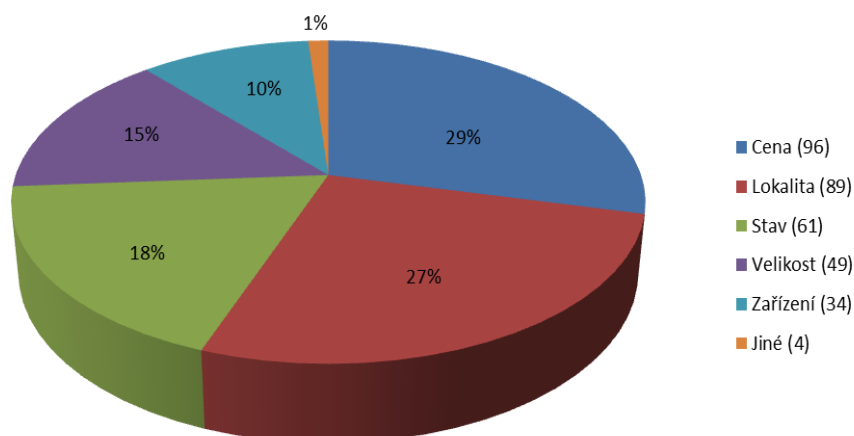
---

<sup>8</sup> FINEP. *Singles-nový fenomén bydlení ve velkých městech* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-01] Dostupné z: <http://www.finep.cz/cs/singles-novy-fenomen-bydleni-ve-velkych-mestech>

### 3.4 Informovanost obyvatel o startovacím bydlení

Podle dotazníkového šetření provedeného v roce 2012 byly zjištěny tyto informace.<sup>9</sup> V grafu č. 1 je vyplňováno, co respondenti privilegují při hledání bytu.

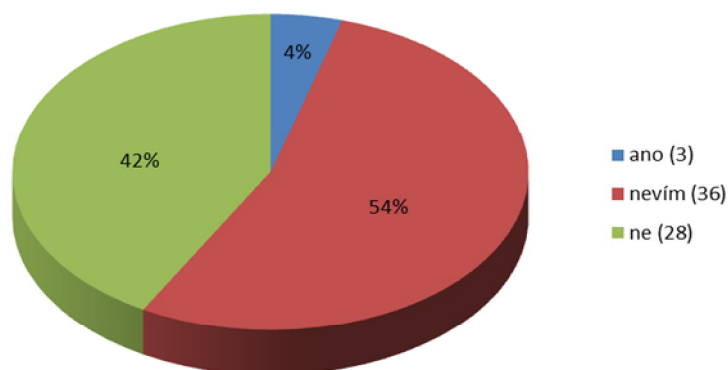
Graf 1: Co privilegujete při hledání bytu?



Zdroj: Vlastní

V grafu č. 2 je zřejmé, že nejvíce dotazovaných respondentů, neví, zda je v jejich městě nabídka startovacího bydlení.

Graf 2: Je ve vaší obci nabídka startovacího bydlení?

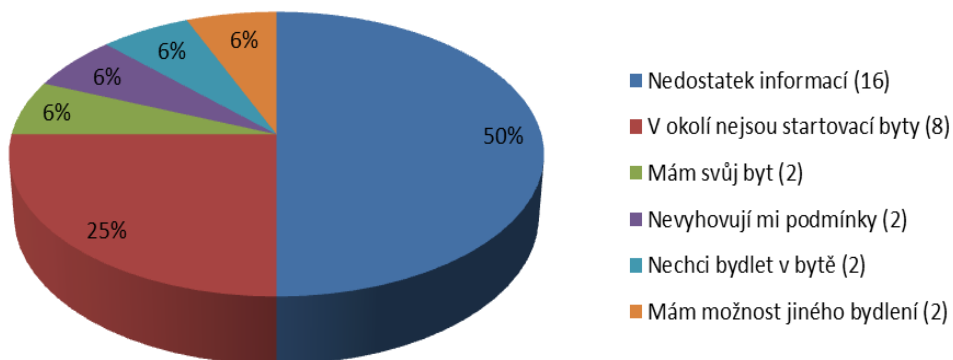


Zdroj: Vlastní

<sup>9</sup> VYPL TO. Startovací bydlení pro mladé [online]. 2010-03-22 [citováno 2014 -10-20] Dostupné z: <http://www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/startovaci-bydleni-pro-mlade/>

V grafu č. 3 je vyobrazeno, proč nemají respondenti zájem o startovací byt. 50% dotazovaných má nedostatek informací o startovacím bydlení, 25% nemá v okolí možnost startovacích bytů.

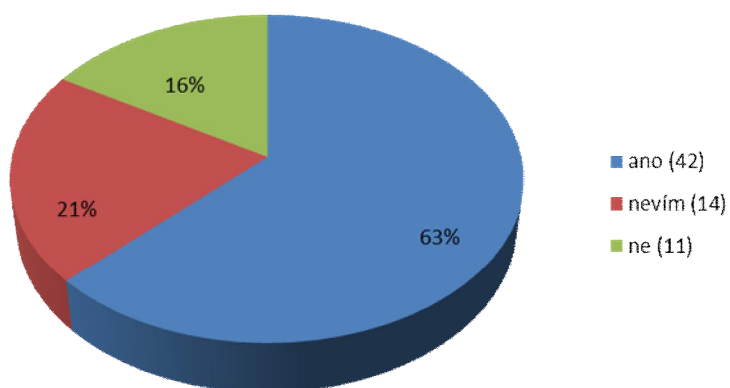
**Graf 3: Proč nemáte zájem o startovací byt?**



*Zdroj: Vlastní*

Na grafu . 4 je vyobrazeno, že více než 60% respondentů by se zajímalo o startovací bydlení. Zbytek dotazovaných: 21% dotazovaných neví a zbylých 11% o tomto typu bydlení zájem nemá.

**Graf 4: Mám zájem o startovací byt?**



*Zdroj: Vlastní*

## 4 Požadavky na architektonické řešení

Pro startovací bydlení je důležité umístění v okolní zástavbě:

- poloha bytu v urbanistickém prostoru - Urbanistický prostor bydlení je konkrétní místo, kde je bytový prostor umístěn v zástavbě.
- poloha v architektonickém prostoru - Architektonický prostor bydlení znamená vytvořený prostor architekturou stavby. Významný vliv má poloha bytu na kritéria vyřešení jejího interiéru. Je proto nutné se zaměřit na základní možnosti jeho umístění.

### 4.1 Poloha v urbanistickém prostoru

Z hlediska bydlení je urbanistický prostor vytvářen v krajině její zástavbou, charakterem zástavby a urbanistickými parametry. Jednotlivé byty se nachází v prostředí tohoto prostoru, tento prostor určuje vazby na okolní prostředí. Toto bydlení je vždy v nějakém prostředí, které má zpětnou vazbu na parametry tohoto bydlení. Je nutné zvážit, kde je vhodnější bydlení, zda na vesnici, na samotě, nebo v centru metropole.<sup>10</sup>

Je třeba si udělat krátký přehled výhod a nevýhod možnosti umístění bydlení v urbanistickém prostoru a stanovit si své individuální priority. Je dobré si uvědomit, že mezi krajními polohami například v centru města, nebo na samotě v přírodě je mnoho mezi-poloh v určitých měřítkách kombinují výhody či nevýhody těchto variant. Možné je i bydlení v rodinném domě, nebo v bytě.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> HÁLA, B. *Interiér: tvorba obytného prostoru*. Praha: Grada, 2009 ISBN 978-80-247-3216-9

## **4.2 Poloha v architektonickém prostoru**

Tento prostor je vytvořen architekturou stavby, v níž je tento bytový prostor umístěn. Každý prostor pro bydlení je součástí stavby a její architektury. Kvalita tohoto bydlení je určena převážně kvalitou architektury. Součástí vnitřního prostoru budovy je prostor pro bydlení, nemusí však být jediným vnitřním prostorem budovy.

Tak jako ovlivňuje urbanistická poloha bydlení jeho vlastnosti, tak je ovlivňuje i poloha prostoru pro bydlení v budově, susedství a vazby na další prostory budovy.

Důležitá je i kvalita okolních prostor a její parametry. To se týká nejen vnitřních prostor budovy, ale i vnějších prostor a jeho okolí. Základním životním rozhodnutím je v jakém architektonickém prostoru se lidé rozhodli bydlet. Je třeba zvážit všechny záporné a kladné aspekty a podle toho se rozhodnout jak chtějí bydlet.<sup>11</sup>

## **4.3 Druhy bydlení**

Bydlení je možné rozdělit na bydlení v rodinném a bytovém domě. Oba tyto typy bydlení mají samozřejmě své výhody i nevýhody. Někdo stále upřednostňuje život v bytovém domě, protože mu to přijde pohodlnější, jiní si zase nedokáží představit život bez zahrady a vlastního domu.

### **4.3.1 Bydlení v rodinném domě**

Je to bydlení zvláště pro osoby, které nemají rádi velké změny. Nejdůležitější je vždy prostor pro zahradu či malou zahrádku. Důležitou součástí je se o zahradu starat a využívat její výhody (vylepšovat její prostor a vymýšlet různá zlepšení a realizovat je). Kdo je však méně aktivní může zvolit variantu najmout si na tyto práce odborníky (zahradníky a odborníky na různé opravy). K rodinnému domu můžeme zařadit i více nadstandardních prvků (bazén, sauna, místo pro grill, vinný sklípek, hrací prostor pro děti, skleník, apod.). Vždy je nutné promyslet, zda se zvládne údržba a provoz nehledě na to, zda vše bude možné zvládat finančně. Toto bydlení v rodinném domě je převážně pro rodinné typy, jejichž hlavní náplní a zásadou je se starat o rodinu a výchovu dětí.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> HÁLA, B. *Interiér: tvorba obytného prostoru*. Praha: Grada, 2009 ISBN 978-80-247-3216-9



### **4.3.2 Bydlení v bytovém domě**

Je to bydlení, které lze měnit a upravovat snadněji než rodinný dům. Musí se však zde dodržovat pravidla, která jsou daná domovním řádem. Nelze zde nic pěstovat, leda mít zeleň v květináčích, nebo na balkonech. O údržbu domu se nemusí starat, neboť tuto funkci zastává domovník, který podle uvážení provede opravu sám, nebo zajistí odborníky. Toto bydlení je výhodou i nevýhodou. Lidé jsou zde v kontaktu s ostatními obyvateli domu, což má své klady i zápory. Tento typ bydlení volí převážně osoby, které rádi cestují, nebo mají chalupy, chaty, kterým věnují volný čas a údržbu.

## **4.4 Druhy bytů**

Pod pojmem startovací byt je také možné si představit byty, které jsou rozdílné svou konstrukcí:

- Byty podkrovní
- Staré cihlové byty
- Panelové byty

### **4.4.1 Podkrovní byty**

Jsou různé způsoby bydlení, do nichž spadají i podkrovní byty. V posledních letech se tento způsob stal oblíbeným hitem. Samostatná forma bydlení má půvab a útulnou atmosféru pod šikmou střechou. K tomuto většinou vede nezbytnost vzhledem k malému množství jiného bydlení. Pozemků ve městech a obcích rok od roku ubývá a jsou velmi drahé. Stavba podkrovního bytu může být levnou cestou k získání většího bytového prostoru v rodinném domě. Může to však být vhodná cesta k získání vlastního bydlení.

Poměrně jednoduše se dá v nevyužitých prostorách půd vybudovat nádherný podkrovní byt. Tyto půdní prostoty se dají zakoupit i do osobního vlastnictví. Možné je i zařídit i byty komfortní, dokonce i o dvou podlažích, to jsou však spíše půdní nástavby.

Stavebník může sám zde rozhodovat o výši nákladů a o tom jak přestavba bude zhotovena. I zde stojí v cestě některé konstrukční prvky, na které si musí dát pozor při výstavbě. Jsou to hlavně sloupky krovů, zde je možným východiskem vyztužení krovu, nebo přívlaky. Vyžaduje to však odborníka se zkušenostmi, který pomůže a poradí zvládnout jiné kompromisní řešení.

#### **4.4.2 Půdní vestavba**

Půdní vestavby nebo střešní nástavby (na panelových domech) budou v nejbližších letech jednou ze schůdných cest k získání bytu. Ve velkých městech od stavby rodinného domu hlavně odrazuje vysoká cena nejen pozemků, ale i celé výstavby. Je tedy více dostupná cena této výstavby k levnějšímu bydlení. Zde se však mohou vyskytnout jiné komplikace převážně ve vlastnických vztazích.

Nejméně složitá situace je, kde si půdní vestavbu provádí sám majitel činžovního, nebo rodinného domu. Po jeho rekonstrukci ho pronajímá, nebo ho využívá pro své potřeby.

Ve městech a obcích převládá trend tyto vestavby nabízet v obecních a družstevních domech soukromých vlastníků.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> FICHER-UHLIG, H. P. *dní vestavby: útulné podkrovní byty: nápady, detaily, p íklady*. Praha: Ikar, 2001 ISBN 80-7202-919-3

### 4.4.3 Panelový byt

O panelové byty je v České republice velký zájem. Zajímavé jsou pro svou nízkou cenu. Vyplatí se pronajmout byt, který je již zrekonstruován, má provedené zateplení a vyměněná okna.<sup>13</sup>

V naší republice je více než milion těchto bytů. Více než třetina obyvatel bydlí v panelových bytech. Tyto byty jsou zajímavé hlavně svou cenou, která je nižší nežli byty cihlové. Většina lidí bydlí v těchto bytech hlavně z finančních důvodů. Je to pro ně cenově dostupné. Finančně zajištění lidé volí spíše koupi bytu. U cihlových domů cena bytů zpravidla nijak neklesá, spíše naopak.

#### Výhody a nevýhody panelových bytů:

Výhodou bytu v panelovém domě je již zmíněná nižší cena. Další výhodou je travnatá plocha před domem, lavičky k odpočinku, dětská hřiště a parkoviště u domu. V panelovém domě si nemusí obyvatelé sami shánět dodavatel energií, zajišťování odvozu odpadu, čištění septiku, jako je tomu u rodinného domu.

Nevýhodou jsou někdy nezpůsobilí nájemníci domu, kteří zde hlučí a nejsou přizpůsobiví pro bydlení v domě, kde bydlí více nájemníků. V panelovém domě se musí více dbát na ohleduplnost a stále myslet na to, že v domě nejste sami.

Vznikají také situace, kterým se musí nájemníci přizpůsobovat a být v bytě k dispozici. Jedná se například o odečet plynu nebo vodoměru. Stejně tak případné datum rekonstrukce vašeho bytu musíte předem konzultovat se svými sousedy.

*„Život v panelovém není špatný, jen se musíte neustále ohlížet na své spolubydlící a sousedy.“<sup>14</sup>*

---

<sup>13</sup> ERNÍKOVÁ, H. *Panelový byt: návrhy, úpravy, e-ení*. Brno: ERA Group, 2003 ISBN 80-86517-92-6

<sup>14</sup> BYDLENÍ. CZ *Bydlet v rodinném domě nebo v paneláku* [online]. 2012-08-22 [citováno 2014 -10-20] Dostupné z: <http://www.rodinne-domy.bydleni.cz/clanek/Bydlet-v-rodinnem-dome-nebo-v-panelaku>

#### 4.4.4 Starý cihlový dům

Přizpůsobit dispozici starého bytu, aby vyhovoval požadavkům mladé rodiny, není jednoduché. Bydlení a životní styl byl před sto lety jiný, řídil se podle jiných životních zvyklostí.

Měšťanské byty měli úplně vyčleněné kuchyně, neboť zde vaření patřilo k povinnostem kuchařky. Její pokojík vždy sousedil s kuchyní a většinou měl okno do dvora. Kdežto obývací pokoj, nebo salón s velkou jídelnou, byly umístěny poblíž vstupu do haly. Okna byla umístěna s výhledem na náměstí nebo do ulice.

V dnešní době je již kuchyně s jídelnou začleněna do bytného prostoru třeba i s obývacím pokojem, kde členové rodiny tráví společné chvíle. Oddělenou částí bytu se staly pokoje a ložnice, kde má každý své soukromí.

Cihlové byty jsou oproti panelovým o něco dražší (vyšší náklady na vytápění díky vysokým stropům). Výhodou starých cihlových bytových domů je jejich umístění blíže k centru, což je dobré z hlediska dopravní dostupnosti. Další výhodou cihlových bytů je zajímavý interiér, každý byt má svou historii.

Cihlové domy také nebývají tak hlučné, stěny lépe izolují a také se v nich nepohybuje tolik osob, jako je tomu u panelových domů. Ve starého cihlového bytu je nutné provést stavební úpravy. Rekonstrukce se provádí mnohem lépe a je více možností přizpůsobit dispozici, nežli u panelových domů.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> BYDLEME. CZ. *Panelový, cihlový nebo nový byt* [online]. 2013-10-17 [citováno 2014 -10-24] Dostupné z: <http://www.bydleme.cz/panelovy-cihlovy-nebo-novy-byt-vyhody-a-nevyhody/>

## 5 Bytová politika

*„Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.”<sup>16</sup>*

### 5.1 Bytová politika ČR

V oblasti nájemního bydlení v ČR existuje příspěvek na bydlení, který spravuje Ministerstvo práce a sociálních věcí. Jedná se o příspěvek nájemního bydlení na státní úrovni a perspektivy podpory pro mladé lidi, mladé rodiny s dětmi, kteří tvoří specifickou skupinu (ve výši příspěvku, velikosti domácnosti se odráží nepřímo) a omezená grantová podpora pro výstavbu vstupních podporovaných bytů, jenž poskytuje zdroje Ministerstva pro místní rozvoj.<sup>17</sup>

V koncepci politiky MMR dnešní doby je uvedeno, že nejen domácnosti s nízkými příjmy jsou skupinou s velmi malou možností získat samostatné bydlení (nemusí to být bydlení vlastní), ale patří sem i mladí lidé (studenti). Hlavní příčinou této nedostupnosti a všech problémů je nejen finanční problém, ale problém s narůstajícími cenami elektřiny a jiné energie. MMR zdůrazňuje odliv mladých lidí, kteří bydlí na venkově a spatřuje šanci v programech regionálního rozvoje a v evropských fondech. Zde ale opět mladí lidé tvoří specifickou skupinu, lze je pouze zahrnout např.: pod programy podporující rozvoje lidských zdrojů. Veřejná podpora nájemního bydlení mladých lidí a mladých rodin s dětmi na centrální úrovni, i přes formální ustanovení koncepcí bytové politiky tak fakticky neexistuje. Příspěvek na bydlení podobně jako ve vyspělých zemích je v ČR stejný nebo podobný.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Bytová politika* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-24] Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

<sup>17</sup> LUX, M. *Moderní nástroje sociálního bydlení jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010 ISBN 978-80-7330-177-4

Podporu mladých lidí má v takovém případě na starost většinou daná obec. Obce poskytují pomoc při hledání bydlení a poradenství. Pronajímatelé mají většinou strach pronajímat byt mladým rodinám a tak se s nimi snaží uzavírat různé typy záruk. Můžeme se setkat s podporami různého druhu, jako například obec poskytne investorům zdarma pozemek pro výstavbu bytů.<sup>18</sup>

**Pronajímatelem těchto bytů může být:**

- Veřejný sektor (obce, stát)
- Neziskové organizace (bytová asociace)
- Soukromý investor

*„Programy zaměřené na zvýšení dostupnosti nájemního bydlení pro mladé rodiny s dětmi v ČR (programy startovního/startovacího bydlení) jsou charakteristické velkou roztržitostí podmínek.“<sup>18</sup>*

Definice a podmínky, zejména délka smlouvy a kritéria pro přidělení startovacího bytu, jsou v pravomoci obcí. Výběrové řízení je zpravidla vyhlašováno jen jednou za rok, mladé rodiny tak musí pečlivě studovat úřední desku. Ve většině případů převažuje poptávka po nájemních startovacích bytech nad jejich nabídkou.

*„Nabídka obecních nájemních bytů je nedostatečná a mladí lidé u nás nejsou žádným způsobem zvýhodňováni. Veřejná podpora nabídky v oblasti nájemního bydlení vedla ve vyspělých zemích ke vzniku ghett sociálního bydlení, a proto je dnes opouštěna ve prospěch cílenějších a méně nákladných nástrojů bytové politiky.“<sup>18</sup>*

---

<sup>18</sup> LUX, M. *Moderní nástroje sociálního bydlení jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010 ISBN 978-80-7330-177-4

## 5.2 Bytová politika vyspělých zemí

*„Již od druhé poloviny 80. let minulého století probíhá v mnoha evropských zemích reforma veřejných podpor v oblasti nájemního bydlení projevující se zejména odklonem od podpory nabídky (podpora výstavby sociálních bytů) ve prospěch podpory poptávky (podpory formou příspěvku na bydlení). Hlavním důvodem těchto změn je snaha o dosažení úspor na straně veřejných výdajů.“<sup>19</sup>*

Veřejná podpora má charakter podpory při výstavbě sociálních bytů. Je využíváno úrokových dotací, úvěrů, nebo nevratných grantů, které jsou rozděleny mezi provozovatele těchto bytů. Veřejná podpora kryje pouze část celkových nákladů výstavby.

*„Zpravidla je nájemné určeno ve výši tzv. nákladového nájemného, tj. nájemného kryjícího náklady na výstavbu (pořízení) i provoz sociálního bydlení po odečtu případných veřejných subvencí a podpor, nebo je určeno ve vztahu k příjmu domácnosti (tzv. k příjmu vztahované nájemné).“<sup>19</sup>*

Příspěvky podléhají normám dle skutečných výdajů domácností. Samozřejmě záleží na velikosti bytu a také na tom, zda je byt v novostavbě, nebo ve starém domě, který je nutno zrekonstruovat. Příspěvky může hradit obec ze svého rozpočtu, nebo jsou hrazeny státním rozpočtem ve formě sociálních dávek.

Při výpočtu výše příspěvku na bydlení jsou v EU posuzovány 3 základní faktory:

- Příjmy domácnosti, která o podporu žádá
- Výdaje na nájemní bydlení
- Celková užitná plocha (počet obytných místností)

---

<sup>19</sup> LUX, M. *Moderní nástroje sociálního bydlení jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010 ISBN 978-80-7330-177-4

## 6 Financování

Investice do tohoto bydlení je vysoká, ale podle finančních odborníků zhodnocení úspor nemovitostí je jeden z nejefektivnějších způsobů jak investovat. Jde o investici dlouhodobou a stabilní.

### 6.1 Zvýhodněné úvěry pro mladé rodiny

Státní fond rozvoje bydlení přijímá žádosti do programu zvýhodněných úvěrů pro mladé lidi do 36 let na opravy a modernizace bytů či rodinných domů, podle nařízení vlády č. 28/2006 Sb.

Úvěry jsou ve výši 150 tisíc korun, tento úvěr může být poskytnut pouze mladým manželským párům, nebo samoživitelům, kteří pečují o nezletilé dítě.

Daný úvěr je možné využít na:

- Rozšíření bytu o další místnost
- Modernizaci koupelny či bytového jádra
- Dveře, podlahy, schodiště
- Ústřední topení
- Připojení domu k sítím: vodovod, plyn, kanalizace, elektřina
- Zateplení, výměnu oken, venkovních žaluzií, střechy, vrat

Program zvýhodněných úvěrů není časově omezen, žádosti jsou přijímány průběžně, do vyčerpání celkového objemu 300 mil. Kč.

*„Ke znovuotevření se ministerstvo pro místní rozvoj rozhodlo z důvodu volných finančních prostředků, které musí mít uloženy podle zákona č. 218/2000 Sb., na účtech NB, a které tím pádem nejsou nijak zúročeny. V letošním roce může ministerstvo uvolnit 300 mil. Kč, což představuje 2 000 žádostí. S programem se v tomto objemu počítá i v každém dalším roce. V minulosti o v letech 2006 a 2007 bylo poskytnuto 1,9 mld. Kč na více než 12 000 žádostí.“*<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Úvěr 150 [online]. 2014-01-13 [citováno 2014-10-24] Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uver-150/>



### **6.1.1 Základní charakteristiky podpory**

Základní podmínkou podpory je vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytu či domu, věk do 36 let. V případě manželů, pak nesmí přesáhnout věkovou hranici alespoň jeden z nich.

Mladí lidé mohou požádat o úvěr 150 000 Kč na opravy jak v bytě, tak rodinném domě za 2 % ročně s fixací na dobu 10 let. Měsíční splátka je 1 380 Kč. Lhůta pro vyřízení úplné žádosti a zaslání smlouvy je 60 dnů.<sup>21</sup>

#### **Čerpání úvěru**

Úvěr musí být vyčerpán nejpozději do jednoho roku od uzavření úvěrové smlouvy. Čerpání úvěru je provedeno jednorázově v plné výši, dle podepsané smlouvy. Předkládání dokladů o čerpání prostředků musí být ukončeno do dvou let ode dne uzavření úvěrové smlouvy.

#### **Splácení úvěru**

Probíhá v pravidelných měsíčních splátkách. Úvěr je splatný do 10 let.

#### **Ručení za úvěr**

Příjemce úvěru musí mít ručitele ve věku 55 let s průměrným čistým příjmem za poslední 3 měsíce 10 000,- Kč

Je to forma úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečnímu úvěru. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4% bodů. Záleží na průměrné výši této úrokové sazby, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Jestliže klesne tato sazba pod 5% je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová.

Výše úrokové dotace je platná vždy po dobu platnosti úrokové sazby, která je sjednaná mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěr. Maximálně může trvat 4 let. Po uplynutí této doby musí být sjednaná nová výše úrokové dotace. Po celou dobu splácení tohoto úvěru bude poskytována tato dotace nejdéle však po dobu deseti let.

---

<sup>21</sup> STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Úv r 150* [online]. 2014-01-13 [citováno 2014 -10-24] Dostupné z: [http:// www.sfrb.cz/programy/uver-150/](http://www.sfrb.cz/programy/uver-150/)

## 7 Modelový příklad

Pro diplomovou práci je použit návrh bytového domu, který zpracovala autorka diplomové práce. Tento objekt není nikým realizován, tudíž i pozemek, na kterém je bytový dům umístěn, je pouze modelový, vychází z obvyklého procenta zastavění bytové zástavby. Bytový dům bude počítán ve dvou variantách technického řešení (zděný a dřevěný). Budou spočteny náklady projektu a náklady spojené s užíváním domu a poté navrženy varianty možné realizace pro účel startovacího bydlení.

### Životnost stavby modelového příkladu

- Životnost zděného domu je počítána na 90 let.
- Životnost dřevostavby je počítána na 30 let. Po 30 letech bude nutno dřevostavbu nahradit novou. Statická životnost dřevostavby je uváděna na 70 let, ale pokud by se v ní žilo bez rekonstrukce, tak by zcela nevyhovovala našim dnešním požadavkům a rekonstruovat jí by bylo více nákladné, nežli stavbu zbourat a postavit novou. Z tohoto důvodu je pro tuto stavbu důležitější životnost morální (jak dlouho bude stavba schopna uspokojovat nároky na ní kladené), nežli životnost fyzická.<sup>22</sup>

### 7.1 Popis objektu

Jedná se o návrh novostavby bytového domu o čtyřech nadzemních podlažích. V bytovém domě je navrženo celkem 13 bytových jednotek. V prvním nadzemním podlaží se nacházejí tři bytové jednotky, výměník tepla, kolárna s kočárkárnou a sušárna. Ve druhém a třetím nadzemním podlaží jsou navrženy bytové jednotky čtyři a ve čtvrtém nadzemním podlaží pouze dvě bytové jednotky a velká společná terasa s plochou 123 m<sup>2</sup>. V objektu se nachází jednoramenné schodiště. Střecha je navržena jako plochá, nepochozí.

Všechny bytové jednotky mají dispozici 2+kk, jednotka zahrnuje chodbu, ložnici, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu s toaletou.

---

<sup>22</sup> ADMD. *Pro jednozna n ano d evostavbám* [online]. 2010 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: <http://www.admd.cz/clanky/proc-jednoznacne-ano-drevostavbam>

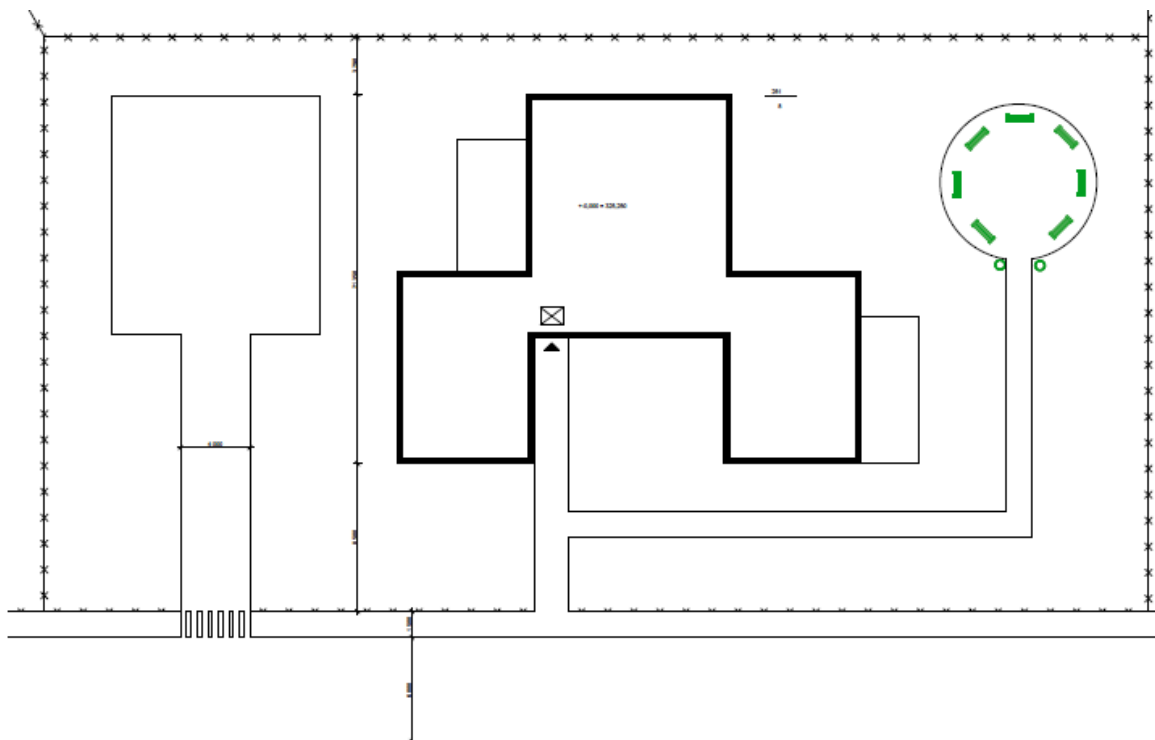
Informace o stavbě (zastavěná plocha = 430 m<sup>2</sup>, užitná plocha = 800 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor = 3458 m<sup>3</sup>).

**Tabulka 1: Seznam bytových jednotek**

	Označení	Dispozice	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )
<b>1.NP</b>	Byt č.1	2+kk	51,51
	Byt č.2	2+kk	51,51
	Byt č.3	2+kk	69,74
<b>2.NP</b>	Byt č.4	2+kk	51,51
	Byt č.5	2+kk	51,51
	Byt č.6	2+kk	69,74
	Byt č.7	2+kk	69,74
<b>3.NP</b>	Byt č.8	2+kk	51,51
	Byt č.9	2+kk	51,51
	Byt č.10	2+kk	69,74
	Byt č.11	2+kk	69,74
<b>4.NP</b>	Byt č.12	2+kk	69,74
	Byt č.13	2+kk	69,74

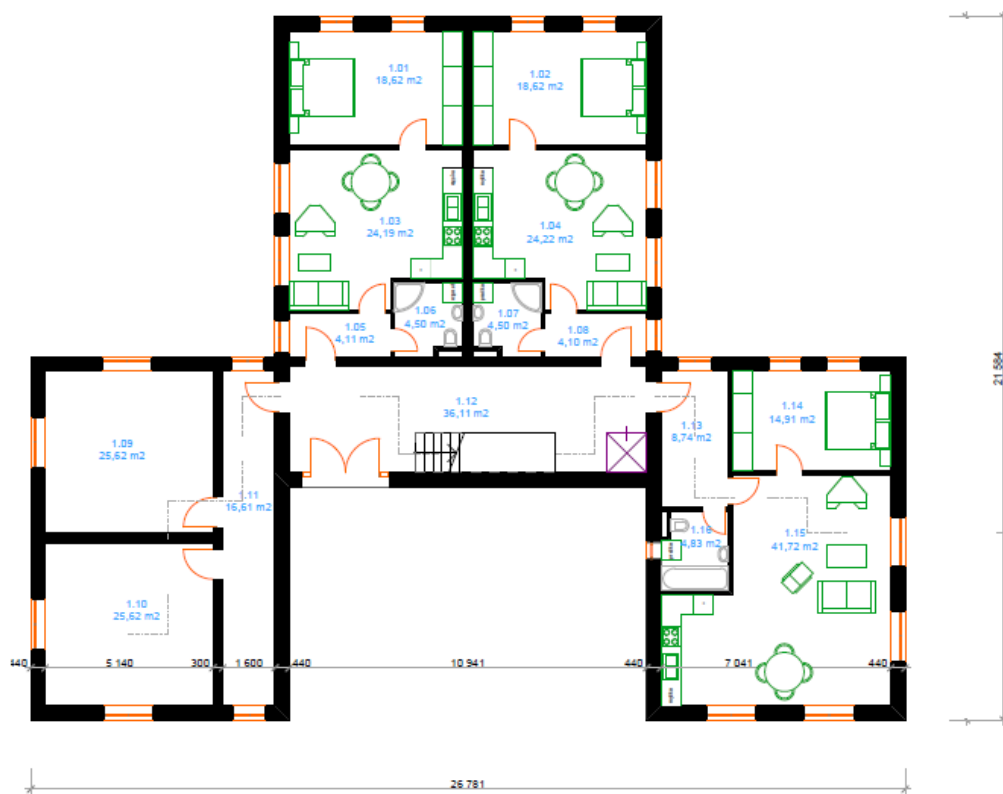
*Zdroj: Vlastní*

**Obrázek 1: Situace bytového domu**



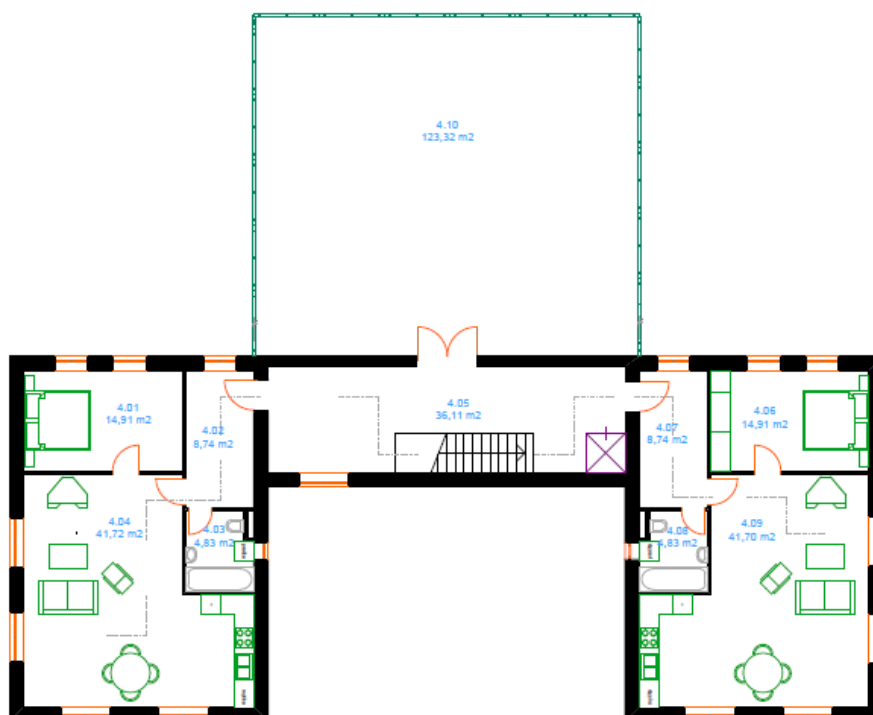
*Zdroj: Vlastní*

Obrázek 2: P dorys 1.NP



Zdroj: Vlastní

Obrázek 3: P dorys 4. NP



Zdroj: Vlastní

## 7.2 Náklady projektu

Náklady modelového příkladu bytového domu jsou určeny investičními a provozními náklady.

### 7.2.1 Investiční náklady

Investičními náklady máme na mysli náklady na výstavbu bytového domu a daň z nemovitosti, kterou musí investor přičíst k celkovým nákladům.

#### 7.2.1.1 Náklady na výstavbu

Náklady na výstavbu jsou zobrazeny v propočtu stavby, který je zpracován dle stavebních standardů. Propočet se používá při stanovení předběžných nákladů z pohledu investora. Používá se v počáteční fázi rozhodování, kdy ještě není k dispozici podrobná projektová dokumentace, ale pouze studie.

Propočet je zpracován podle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO). Všechny tyto výpočty jsou pouze orientační. Hodnoty, které při výpočtech vyjdou, poskytují základní představu o výsledné ceně stavby.

Propočet zahrnuje náklady na pozemek, projektové a stavební práce, vedlejší rozpočtové náklady 3%, rezervy ve výši 5%, ostatní náklady 2%, které můžou na stavbě vzniknout.

V první fázi výpočtu je nutné spočítat náklady na obestavěný prostor budovy, který je v tomto případě 3458 m<sup>3</sup>.

Tabulka 2: Náklady na obestavěný prostor bytového domu<sup>23</sup>

Konstrukčně materiálová charakteristika	Kč/m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> budovy	Celkem
Svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků	4 465	3 458	15 439 970 Kč
Svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty	5 785	3 458	20 004 530 Kč

Zdroj: Vlastní

<sup>23</sup> STAVEBNÍ STANDARDY. *Cenové ukazatele pro stavebnictví pro rok 2014* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2014.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html)

Tabulka 3: Propočet z děného domu

<b>1. Pozemek<sup>24</sup></b>			
2110 m <sup>2</sup>	1429 Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Celkem bez DPH</b>	<b>3 015 190 Kč</b>		<b>Celkem s DPH</b> <b>3 015 190 Kč</b>

<b>2. Projektové práce<sup>25</sup></b>			
Výsledné rozmezí	9,44 % - 11,47 %		
<b>Celkem bez DPH</b>	<b>1 614 149 Kč</b>		<b>Celkem s DPH (21%)</b> <b>1 953 120 Kč</b>

<b>3. Stavební práce<sup>26</sup></b>			
<b>SO1 (stavební práce RD)</b>	3458m <sup>3</sup>	4465 Kč/m <sup>3</sup>	
Cena bez DPH	15 439 970 Kč		Cena s DPH (15%) 17 755 966 Kč
<b>SO2 (kanalizační přípojka)</b>	11 m	5010 Kč/m	
Cena bez DPH	55 110 Kč		Cena s DPH (15%) 63 377 Kč
<b>SO3 (vodovodní přípojka)</b>	12 m	2795 Kč/m	
Cena bez DPH	33 540 Kč		Cena s DPH (15%) 38 571 Kč
<b>SO4 (elektro)</b>	9,25	do 50m zdarma	
<b>SO5 (zpevněné plochy)</b>	385m <sup>2</sup>	795 Kč/m <sup>2</sup>	
Cena bez DPH	306 075 Kč		Cena s DPH (15%) 351 986 Kč
<b>Celkem bez DPH</b>	<b>15 834 695 Kč</b>		<b>Cena s DPH</b> <b>18 209 900 Kč</b>

<b>4. VRN - vedlejší rozpočtové náklady (3% ZRN)</b>			
Celkem bez DPH	475 041 Kč		Cena s DPH (15%) 546 297 Kč
<b>5. Provozní soubory</b>			
Celkem bez DPH	0 Kč		Cena s DPH (15%) 0 Kč
<b>6. Vybavení</b>			
Celkem bez DPH	0 Kč		Cena s DPH (21%) 0 Kč
<b>7. Rezervy (5% ZRN)</b>			
Celkem bez DPH	791 735 Kč		Cena s DPH (15%) 910 495 Kč
<b>8. Ostatní náklady (2% ZRN)</b>			
Celkem bez DPH	316 694 Kč		Cena s DPH (0%) 316 694 Kč

Zdroj: Vlastní

Z tabulky propočtu z děného domu vyplývá, že celkové náklady na výstavbu bytového domu činí 22 047 504 Kč bez DPH, to je 24 951 696 Kč s DPH. Pro další výpočty je použita cena zaokrouhlená na tisíce 24 952 000 Kč.

<sup>24</sup> ESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Průměrné ceny stavebních pozemků* [online]. 2012 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2013edici/plan.nsf/t/A500286001/\\$File/70091323.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edici/plan.nsf/t/A500286001/$File/70091323.pdf)

<sup>25</sup> STAVEBNÍ STANDARDY. *Výpočet a honoráře* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet\\_kom.htm](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm)

<sup>26</sup> STAVEBNÍ STANDARDY. *Cenové ukazatele pro stavebnictví pro rok 2014* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2014.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html)

**Tabulka 4: Propočet dřevěného domu**

<b>1. Pozemek <sup>27</sup></b>			
2110 m <sup>2</sup>	1429 Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Celkem bez DPH</b>	<b>3 015 190 Kč</b>		<b>Celkem s DPH 3 015 190 Kč</b>
<b>2. Projektové práce<sup>28</sup></b>			
Výsledné rozmezí	9,09 % - 11,04 %		
<b>Celkem bez DPH</b>	<b>2 013 456 Kč</b>	<b>Celkem s DPH (21%)</b>	<b>2 255 071 Kč</b>
<b>3. Stavební práce<sup>29</sup></b>			
<b>SO1 (stavební práce RD)</b>	3458m <sup>3</sup>	5785 Kč/m <sup>3</sup>	
Cena bez DPH	20 004 530 Kč	Cena s DPH (15%)	23 005 210 Kč
<b>SO2 (kanalizační přípojka)</b>	11 m	5010 Kč/m	
Cena bez DPH	55 110 Kč	Cena s DPH (15%)	63 377 Kč
<b>SO3 (vodovodní přípojka)</b>	12 m	2795 Kč/m	
Cena bez DPH	33 540 Kč	Cena s DPH (15%)	38 571 Kč
<b>SO4 (elektro)</b>	9,25	do 50m zdarma	
<b>SO6 (zpevněné plochy)</b>	385m <sup>2</sup>	795/m <sup>2</sup>	
Cena bez DPH	306 075 Kč	Cena s DPH (15%)	351 986 Kč
<b>Celkem bez DPH</b>	<b>20 399 255 Kč</b>	<b>Cena s DPH</b>	<b>23 459 144 Kč</b>
<b>4. VRN - vedlejší rozpočtové náklady (3% ZRN)</b>			
Celkem bez DPH	611 978 Kč	Cena s DPH (15%)	703 774 Kč
<b>5. Provozní soubory</b>			
Celkem bez DPH	0 Kč	Cena s DPH (15%)	0 Kč
<b>6. Vybavení</b>			
Celkem bez DPH	0 Kč	Cena s DPH (21%)	0 Kč
<b>7. Rezervy (5% ZRN)</b>			
Celkem bez DPH	1 019 963 Kč	Cena s DPH (15%)	1 172 957 Kč
<b>8. Ostatní náklady (2% ZRN)</b>			
Celkem bez DPH	407 985 Kč	Cena s DPH (0%)	407 985 Kč

Zdroj: Vlastní

Z tabulky propočtu dřevěného bytového domu vyplývá, že celkové náklady na výstavbu bytového domu činí 27 467 827 Kč bez DPH, to je 31 014 121 Kč s DPH. Pro další výpočty je použita cena zaokrouhlená na tisíce 31 015 000 Kč.

<sup>27</sup> ESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Průměrné ceny stavebních pozemků* [online]. 2012 [citováno 2014-10-29] Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500286001/\\$File/70091323.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500286001/$File/70091323.pdf)

<sup>28</sup> STAVEBNÍ STANDARDY. *Výpočet a honoráře* [online]. 2014 [citováno 2014-10-29] Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet\\_kom.htm](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm)

<sup>29</sup> STAVEBNÍ STANDARDY. *Cenové ukazatele pro stavebnictví pro rok 2014* [online]. 2014 [citováno 2014-10-29] Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2014.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html)

## 7.2.2 Provozní náklady

Provozními náklady jsou náklady na provoz bytového domu, rozdělené poměrnou částí na jednotlivé bytové jednotky, resp. domácnosti. Mezi tyto náklady jsou zahrnuty náklady na spotřebu elektrické energie, náklady na spotřebu vody a tepla, náklady na opravy, na údržbu objektu, náklady na daň z nemovitosti a na správu bytového domu.

### 7.2.2.1 Náklady na spotřebu elektrické energie

Pro výpočet nákladů na spotřebu elektrické energie je použit výpočet průměrné roční spotřeby elektrické energie typické mladé domácnosti. K výpočtu je nutné vyplnění tabulky s hodnotami příkonu elektrických spotřebičů, které jsou pro užívání bytu nezbytné. Doba užívání jednotlivých spotřebičů je pro tento model odhadnuta. Cena elektrické energie (1kWh) při nejčastější distribuční sazbě D02d je 4,89 Kč.<sup>30</sup> Průměrná roční spotřeba elektrické energie jedné domácnosti vychází na 2500 kWh, tedy 12 225 Kč. Z níže vypsane tabulky vyšla roční spotřeba elektrické energie 3 011 kWh, průměrné roční náklady spotřeby bytové jednotky vycházejí 14 720 Kč.

Tabulka 5: Průměrná roční spotřeba elektrické energie

Přístroj	Příkon (W)	Doba používání denně (hod.)	Denní spotřeba (kWh)	Roční náklady (Kč)
LCD televizor (40-42")	250	3	0,75	1 338,64 Kč
Domácí kino (DVD přehrávač)	150	1,5	0,23	401,59 Kč
Notebook	65	4	0,26	464,06 Kč
Automatická pračka	1000	1	1,00	1 784,85 Kč
Myčka nádobí	1100	1	1,10	1 963,34 Kč
Lednička s mrazničkou	40	24	0,96	1 713,46 Kč
ADSL modem (wi-fi router)	8	24	0,19	342,69 Kč
Sklokeramická varná deska	2200	0,75	1,65	2 945,00 Kč
Elektrická trouba	2000	0,5	1,00	1 784,85 Kč
Rychlovarná konvice	2000	0,1	0,20	356,97 Kč
Mikrovlňná trouba	1200	0,25	0,30	535,46 Kč
Vysavač	1800	0,25	0,45	803,18 Kč
Digestoř	200	0,5	0,10	178,49 Kč
Stolní lampa	30	2	0,06	107,09 Kč
<b>Odhad celkové roční spotřeby elektřiny (kWh)</b>				<b>3010,155</b>
<b>Celkové roční náklady za elektrickou energii</b>				<b>14 719,66 Kč</b>

Zdroj: VÍTEJTE NA ZEMI Spotřeba energie [online]. 2013 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: [http://www.vitejtenazemi.cz/cenia/index.php?p=spotreba\\_energie\\_v\\_domacnostech&site=energie](http://www.vitejtenazemi.cz/cenia/index.php?p=spotreba_energie_v_domacnostech&site=energie)

<sup>30</sup> CENY ENERGIE. *Jaká je aktuální cena kwh a mwh energie* [online]. 2014-04-11 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: <http://www.cenyenergie.cz/jaka-je-aktualni-cena-kwh-a-mwh-elektřiny/>



### 7.2.2.2 Náklady na spotřebu vody

Pro výpočet nákladů na spotřebu vody pro jednu bytovou jednotku jsou použity hodnoty denní potřeby vody (osobní hygiena, praní prádla, příprava pokrmů, mytí nádobí). Skutečné potřeby vody vycházejí z hodnot daných standardním vybavením výtokovými armaturami, teoretické jsou pak teoreticky nejnižší možné hodnoty potřeby vody nutné k zajištění funkce dané činnosti.<sup>31</sup>

Pro výpočet spotřeby vody jedné osoby v bytové jednotce je použit průměr mezi skutečnou a teoretickou denní spotřebou vody, který je roven 156 l. Průměrná cena vody za 1 m<sup>3</sup> je 77,43 Kč.<sup>32</sup> Náklady spotřeby vody jedné bytové jednotky za měsíc jsou tedy 725 Kč. Náklady spotřeby vody za všechny bytové jednotky za měsíc jsou 9 422 Kč.

Obrázek 4: Průměrná denní spotřeba vody

Činnost	Q <sub>pd</sub> [l.os <sup>-1</sup> .den <sup>-1</sup> ] Skutečná	Teoretická
Splachování WC	40	18
Velká hygiena (sprchování, koupání)	80	40
Malá hygiena (mytí rukou)	20	16
Praní prádla v AP	18	18
Vaření, pití	10	10
Mytí nádobí	12	10
Ostatní činnosti	10	10
Celkem	190	122

Zdroj: TZB INFO. *Spotřeba vody v bytových domech* [online]. 2006-12-18 [citováno 2014-10-29] Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/3767-spotreba-vody-v-bytovych-domech-v-kontextu-modernizace-bytovych-jader>

Tabulka 6: Spotřeba vody

Jedna osoba/den (l)	Počet osob v bytové jednotce	Byt/den (l)	Byt/měsíc (l)	Počet bytů	Všechny byty/měsíc (l)	Všechny byty/rok (l)
156	2	312	9360	13	121 680	1 460 160

Zdroj: Vlastní

<sup>31</sup> TZB INFO. *Spotřeba vody v bytových domech* [online]. 2006-12-18 [citováno 2014-10-29] Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/3767-spotreba-vody-v-bytovych-domech-v-kontextu-modernizace-bytovych-jader>

<sup>32</sup> CENY ENERGIE *Voda, vodné stočné 2014* [online]. 2014 [citováno 2014-10-29] Dostupné z: <http://www.cenyenergie.cz/voda/>

### 7.2.2.3 Náklady na spotřebu tepla

Náklady na spotřebu tepla u zděné stavby určíme podle průměrné spotřeby tepla a přibližné ceny za 1 GJ tepla. Cenu tepla z teplárenských společností ovlivňuje zdroj, ze kterého je teplo vyráběno. V České republice je teplo vyráběno většinou v uhelných nebo plynových teplárnách. Průměrná spotřeba jedné domácnosti, která bydlí v bytě 40 GJ tepla za jeden rok, přibližná cena za 1GJ tepla je stanovena ve výši 593,6 Kč. Podle těchto zjištěných informací jsou náklady na spotřebu 40 GJ tepla pro jednu bytovou jednotku přibližně 23 744 Kč ročně, celkové roční náklady na všechny bytové jednotky jsou 308 672 Kč.<sup>33</sup>

**Tabulka 7: Náklady na spotřebu tepla u zděné stavby**

Cena za 1GJ za rok/jeden byt	Cena za 40 GJ za rok/jeden byt	Počet bytů	Celkem/rok
594 Kč	23 744 Kč	13	308 672 Kč

*Zdroj: Vlastní*

Náklady na spotřebu tepla u dřevostavby jsou výrazně nižší nežli u zděné stavby. Náklady určíme podle průměrné spotřeby tepla a přibližné ceny za GJ tepla za 1 m<sup>2</sup> užité plochy bytu (na 1 m<sup>2</sup> je potřeba 0,162 GJ tepla). Průměrná roční spotřeba za všechny bytové jednotky je 129,5 GJ tepla, celkové náklady za rok, jsou tedy 76 894 Kč.<sup>31</sup>

**Tabulka 8: Náklady na spotřebu tepla u dřevostavby**

Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	GJ/m <sup>2</sup>	Roční spotřeba (GJ)	Počet bytů	Celková roční spotřeba (GJ)	Cena za 1 GJ	Celková cena/rok
51,51	0,162	8,4	6	50,4	594	29 938 Kč
69,74	0,162	11,3	7	79,1	594	46 956 Kč
Celkem						76 894 Kč

*Zdroj: Vlastní*

<sup>33</sup> CENY ENERGIE. *Ceny tepla 2014* [online]. 2014 [citováno 2014 -11-12] Dostupné z: <http://www.cenyenergie.cz/teplo/>

#### 7.2.2.4 Náklady na opravy

Náklady na opravy jsou u každého bytového domu různé, záleží na smlouvě mezi pronajímatelem a nájemcem. Roční limit na opravy je stanoven na 70 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy bytu.<sup>34</sup> V tabulce č. 8 je počítáno s limitem 70 Kč/m<sup>2</sup>, celkové roční náklady na opravy, které hradí nájemci, nesmí přesáhnout 55 788 Kč.

**Tabulka 9: Náklady na opravy**

Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Cena/měsíc	Počet bytů	Celkem/měsíc	Celkem/rok
51,51	300 Kč	6	1 800 Kč	21 600 Kč
69,74	407 Kč	7	2 849 Kč	34 188 Kč
Celkem			4 649 Kč	55 788 Kč

*Zdroj: Vlastní*

#### 7.2.2.5 Náklady na údržbu

Náklady na údržbu objektu zahrnují úklidové služby, zahradnické služby a také údržbu a provoz technologických zařízení. Všechny tyto činnosti bude provádět firma, která tyto služby poskytuje. Cena těchto služeb je individuální, proto se za každou bytovou jednotku cena odhadne.

**Tabulka 10: Náklady na údržbu**

Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Cena/měsíc	Počet bytů	Celkem/měsíc	Celkem/rok
51,51	500 Kč	6	3 000 Kč	36 000 Kč
69,74	550 Kč	7	3 850 Kč	46 200 Kč
Celkem			6 850 Kč	82 200 Kč

*Zdroj: Vlastní*

<sup>34</sup> VLASTNÍCI. CZ. *Pronájem bytu, údržba, poruchy, úpravy a opravy* [online]. 2010 [citováno 2014 -11-12] Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/pronajem-bytu-udrzba-poruchy-upravy-a-opravy/>

Výpočet byl proveden pouze pro představu o výši nákladů na údržbu. V tomto případě se o údržbu bytového domu budou starat obyvatelé nájemních bytů dle předem dohodnutého rozpisu, který si stanoví sami nájemníci.

#### 7.2.2.6 Daň z nemovitosti

Daň z nemovitosti je určena podle zákona . 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti. Základní sazba daně ze staveb pro obytný dům je 2Kč/m<sup>2</sup>. U bytových domů se ještě přičítá 0,75 Kč/m<sup>2</sup> za každé nadzemní podlaží.<sup>35</sup>

**Tabulka 11: Daň z nemovitosti**

	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Daň	Cena/rok
Stavba	430	2 Kč/m <sup>2</sup>	860 Kč
	430	0,75/m <sup>2</sup>	1 290 Kč
Pozemek	2110	2Kč/m <sup>2</sup>	4 220 Kč
Celkem			6 370 Kč

*Zdroj: Vlastní*

<sup>35</sup> PENÍZE. CZ. *Daň z nemovitostí 2014* [online]. 2013-12-10 [citováno 2014 -11-12] Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/277085-dan-z-nemovitosti-2014-prehled-a-aktualni-danovy-formular>

### 7.2.2.7 Správa nemovitosti

Správa nemovitostí je soubor činností zajišťující bezproblémový chod nemovitosti ve prospěch uživatelů bytu.

Správu nemovitosti provádí:

- Vlastník nemovitosti
- Externí společnost specializovaná na správu nemovitostí

Roční náklady na správu nemovitostí činí 125 Kč za bytovou jednotku.<sup>36</sup>

Správa nemovitostí má na starost:

- Sjednávání nájemních smluv, jednání s nájemci
- Vybírání nájemného
- Rozúčtování, výběr a následná úhrada plnění poskytovaných s užíváním bytu (vytápění, dodávka vody, osvětlení společných prostor, vybavení komunikačními přípojkami, apod.)
- Vedení účetnictví, vyplňování daňových přiznání
- Jednání s úřady, pojišťovnou, apod.
- Zajišťování firem pro opravy

**Tabulka 12: Celkové roční náklady na správu nemovitosti**

Cena za jednu bytovou jednotku/měsíc	Počet bytů	Cena za všechny bytové jednotky/měsíc	Celkem/rok
125 Kč	13	1 625 Kč	19 500 Kč

*Zdroj: Vlastní*

<sup>36</sup> DOMINO. *Správa nemovitostí* [online]. 2013 [citováno 2014 -11-12] Dostupné z: <http://www.dominochodov.cz/sprava-nemovitosti/>

### 7.2.2.8 Shrnutí provozních nákladů

Celkové provozní náklady u zděného domu o užitné ploše 51,51 m<sup>2</sup> jsou 4 106 Kč, o ploše 69,74 m<sup>2</sup> jsou 4 489 Kč. U dřevěného bytového domu jsou provozní náklady výrazně nižší a to kvůli nákladům na spotřebu tepla. Náklady u bytu o užitné ploše 51,51 m<sup>2</sup> jsou 2 877 Kč, u bytu o užitné ploše 69,74 m<sup>2</sup> jsou náklady 3 063 Kč.

Tabulka 13: Celkové provozní náklady

Provozní náklady	Zděný bytový dům		Dřevěný bytový dům	
	Za měsíc 51,51 m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74 m <sup>2</sup>	Za měsíc 51,51 m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74 m <sup>2</sup>
Náklady na spotřebu el. energie	1 237 Kč	1 237 Kč	1 237 Kč	1 237 Kč
Náklady na spotřebu vody	725 Kč	725 Kč	725 Kč	725 Kč
Náklady na spotřebu tepla	1 681 Kč	1 951 Kč	452 Kč	525 Kč
Náklady na opravy	300 Kč	407 Kč	300 Kč	407 Kč
Náklady na daň z nemovitosti	38 Kč	44 Kč	38 Kč	44 Kč
Náklady na správu	125 Kč	125 Kč	125 Kč	125 Kč
<b>Celkem náklady</b>	<b>4 106 Kč</b>	<b>4 489 Kč</b>	<b>2 877 Kč</b>	<b>3 063 Kč</b>

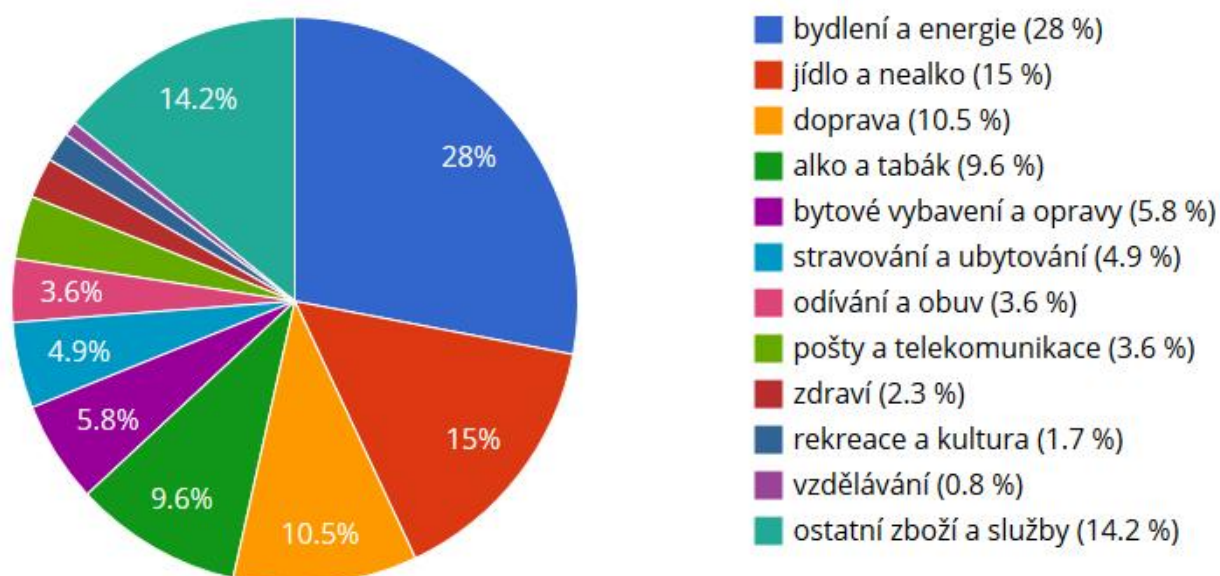
Zdroj: Vlastní

### 7.3 Výpočet průměrného příjmu domácnosti

Aby bylo možné určit, zda si uživatelé budou moci pronajmout navržené byty, je porovnán průměrný příjem uživatelů bytu, kteří jsou ve věkové kategorii 20-35 let a podíl nákladů na bydlení.

Podle Českého statistického úřadu spotřební koš mapuje průměrné ceny výrobků a služeb a ke každé z těchto položek přiděluje procenta, podle jejich žádanosti. Český statistický úřad vypočítává průměrnou mzdu, a co si za ní můžou lidé pořídit a jak vypadá běžný spotřebitelský koš.

Obrázek 5: Spotřební koš – dle statistik SÚ



Zdroj: KUPNÍ SÍLA. Spotřební koš – [online]. 2014-10-14 [citováno 2014-11-12] Dostupné z: <http://www.kupnisila.cz/spotrebni-kos/>

Podle ministerstva práce a sociálních věcí je hrubá měsíční mzda ve věkové kategorii 20-35 let necelých 25 000 Kč. Tato částka je zjištěna za 1. pololetí roku 2014.<sup>37</sup>

**Tabulka 14: Průměrná mzda**

Věk	Hrubá mzda	Čistá mzda
20-35 let	24 969 Kč	19 267 Kč

*Zdroj: Vlastní*

Pro zjišťování výše podílu nákladů na bydlení z celkové měsíční mzdy jsou posuzovány dvě varianty.

V první variantě je počítáno s tím, že byt budou užívat dvě osoby výdělečně činné a celková výše jejich čistých mezd se rovná 38 534 Kč.

Ve druhé variantě pouze jedna osoba výdělečně činná a jedna na rodičovské dovolené. Pro všechny je stejná maximální celková částka rodičovského příspěvku 220 000 Kč, záleží pouze na tom, jak dlouhou dobu bude chtít zůstat matka na rodičovské dovolené. V tomto případě bude uvažováno s tím, že matka bude pobírat rodičovský příspěvek po dobu 30 měsíců. Měsíční příjem tedy bude 7 333 Kč.<sup>38</sup> Celková výše jejich příjmů se pak tedy rovná částce 26 600 Kč.

**Tabulka 15: Výpočet celkové mzdy**

1. Varianta	2 výdělečně činné osoby	
	Celkem příjem	38 534 Kč

2. Varianta	1 výdělečně činná osoba + rodičovská dovolená	
	Mzda	19 267 Kč
	Rodičovský příspěvek	7 333 Kč
	Celkem příjem	26 600 Kč

*Zdroj: Vlastní*

<sup>37</sup> MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. *Příjmy a životní úroveň* [online]. 2014 [citováno 2014-11-28] Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/ISPVcharavypis.php>

<sup>38</sup> KALKULA KA. *Kalkulace rodičovská dovolená 2014* [online]. 2014 [citováno 2014-11-28] Dostupné z: <http://www.kalkulacka.org/kalkulacka-rodicovska-dovolena-2014/#kalkulacka>



## 8 Návrhy variant

Jsou navrženy varianty pro nájemné startovací bydlení. V každé variantě je vlastníkem bytového domu město, ale ani v jedné z variant, která je počítána, nemá město finanční prostředky na pořízení bytového domu. Z tohoto důvodu je nutné zapojit do výpočtů hypoteční úvěr. Ve variant A-C je počítán zděný bytový dům, ve variantě D a E je počítán bytový dům jako dřevostavba. V každé variantě je uvedena finanční částka, kterou bude město investovat, a kterou si bude nutno vypůjčit od banky. Dále jsou počítány náklady na nájemné a služby a jako poslední je porovnání příjmů uživatelů bytů a celkových nákladů na bydlení.

### 8.1 Varianta A

V této variantě je počítána zděná stavba bytového domu, kde bude trvat nájemné startovací bydlení po celou dobu životnosti stavby (životnost zděné stavby je předpokládána na 90 let). Je uvažováno s tím, že město, ve kterém se bude bytový dům realizovat, bude celou stavbu hradit z hypotečního úvěru. Celkové náklady na výstavbu činí 24 952 000 Kč.

Na obrázku č. 6 je zakreslen průběh investice stavby. Po 30 letech bude nutná rozsáhlá rekonstrukce bytového domu, která bude ve výši 50% z celkových nákladů na stavební objekt.

Pro tento výpočet je nutné vzít celkové investiční náklady, které činí 24 952 000 Kč a odečíst (pozemek, základy, zemní práce a přípojky).

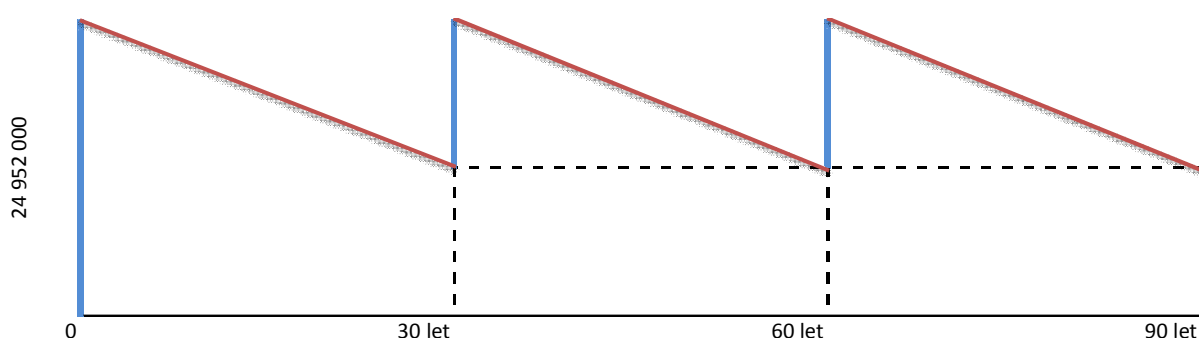
- Pozemek – 3 015 190 Kč
  - Základy, zemní práce – 926 389 Kč<sup>39</sup>
  - Přípojky – 88 650 Kč
- 
- Celkem – 4 031 000 Kč

<sup>39</sup> 5,56 % ze stavebního objektu, zdroj: Vyhláška .441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška pro rok 2014)

Po odečtení částky 4 031 000 Kč od původní ceny 24 952 000 Kč je získána cena 20 921 000 Kč, za kterou by se postavil nový bytový dům, na již zakoupeném pozemku, stávajících základech a s již přivedenými přípojkami.

Podle výše uvedených požadavků bude na rekonstrukci potřeba 50% těchto nákladů, které se rovnají 10 460 500 Kč, na které si město bude moci vzít další úvěr a tento cyklus se může opakovat.

**Obrázek 6: Vklad výstavby varianty A**



Zdroj: Vlastní

Od banky bude potřeba si půjčit 24 952 000 Kč, splatnost tohoto úvěru bude 30 let. Podle výpočtu se výše měsíční splátky rovná 100 416 Kč, úroková sazba bude 2,34%. Celkem za úvěr bude muset město zaplatit 36 149 760 Kč, v tomto případě bude přeplaceno 11 197 760 Kč.

**Tabulka 16: Výpočet úvěru<sup>40</sup>**

Úvěr	24 952 000 Kč
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	100 416 Kč
Úroková sazba	2,34%
Přeplatek	11 197 760 Kč
<b>Celkem za úvěr</b>	<b>36 149 760 Kč</b>

Zdroj: Vlastní

<sup>40</sup> HYPOTÉČNÁ KALKULÁKA. *Hypoteční úvěr* [online]. 2014 [citováno 2014-11-28] Dostupné z: <http://www.hypotecnikalkulacka.cz/>

V tabulce č. 17 jsou počítány celkové náklady na bydlení, které se skládají z nákladů na nájemné (úvěr, opravy, správa, daně) a nákladů na služby (elektrika, voda, teplo). Jejich výše se liší podle plochy bytové jednotky.

**Tabulka 17: Náklady na nájemné a služby**

<b>Náklady na nájemné</b>	Za 30 let	Za rok	Za měsíc všechny bytové jednotky	Za měsíc 51,51m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74m <sup>2</sup>
úvěr	36 149 760 Kč	1 204 992 Kč	100 416 Kč	7 110 Kč	8 251 Kč
opravy	1 673 640 Kč	55 788 Kč	4 649 Kč	300 Kč	407 Kč
správa	585 000 Kč	19 500 Kč	1 625 Kč	125 Kč	125 Kč
daně	191 100 Kč	6 370 Kč	531 Kč	38 Kč	44 Kč
<b>Celkem</b>				<b>7 572 Kč</b>	<b>8 827 Kč</b>

<b>Náklady na služby</b>	Za 30 let	Za rok	Za měsíc všechny bytové jednotky	Za měsíc 51,51m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74m <sup>2</sup>
elektrika	5 785 260 Kč	192 842 Kč	16 081 Kč	1 237 Kč	1 237 Kč
voda	3 391 920 Kč	113 064 Kč	9 422 Kč	725 Kč	725 Kč
teplo	9 260 160 Kč	308 672 Kč	23 748 Kč	1 681 Kč	1 951 Kč
<b>Celkem</b>				<b>3 643 Kč</b>	<b>3 913 Kč</b>

<b>Celkové náklady na bydlení</b>				<b>11 216 Kč</b>	<b>12 740 Kč</b>
-----------------------------------	--	--	--	------------------	------------------

*Zdroj: Vlastní*

V tabulce č. 18 jsou zobrazeny dvě varianty příjmů uživatelů bytu. Je zde zobrazen podíl nákladů na bydlení. Podle spotřebního koše (obrázek č. 4) je podíl nákladů na bydlení 28% z celkových potřeb lidí.

**Tabulka 18: Podíl z příjmu určený pro bydlení**

1. Varianta (dvě výdělečně činné osoby)	Pro byt o užitné ploše 51,51 m <sup>2</sup> (% z platu)	Pro byt o užitné ploše 69,74 m <sup>2</sup> (% z platu)
	<b>29</b>	<b>33</b>
2. Varianta (jedna výdělečně činná osoba + rodičovská dovolená)	Pro byt o užitné ploše 51,51 m <sup>2</sup> (% z platu)	Pro byt o užitné ploše 69,74 m <sup>2</sup> (% z platu)
	<b>42</b>	<b>48</b>

*Zdroj: Vlastní*

U této varianty zděné stavby, která je celá financována z hypotečního úvěru, vyplývá, že pokud budou byt užívat dvě výdělečně činné osoby, bude podíl nákladů na jejich bydlení a energie (29% pro byt o ploše 51,51 m<sup>2</sup>, 33% pro byt o ploše 69,74 m<sup>2</sup>). Pokud bude v bytě jedna výdělečně činná osoba s jednou osobou, která bude na rodičovské dovolené, podíl na bydlení vychází (42% pro byt o ploše 51,51 m<sup>2</sup>, 48% pro byt o ploše 69,74 m<sup>2</sup>).

Ani z jedné uvedené situace nevyjde podíl z příjmu obyvatel bytu pod 28%. Přesahují tedy určený podíl nákladů na bydlení určený spotřebním košem. Město by tedy mohlo využít finanční podporu od státu (dotace na výstavbu startovacího bydlení).

## 8.2 Varianta B

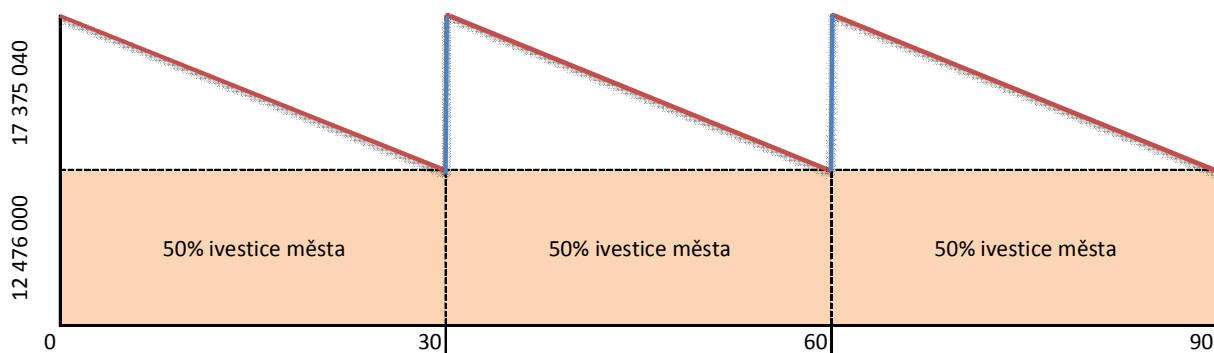
V této variantě je počítána zděná stavba bytového domu, kde bude trvat nájemné startovacího bydlení po celou dobu životnosti stavby. Je uvažováno s tím, že město, ve kterém se bude bytový dům realizovat, a které tedy bude investorem výstavby, vloží do výstavby 50% z celkových investičních nákladů bezúročně na výstavbu z vlastních prostředků. U zděného bytového domu se náklady rovnají 24 952 000 Kč. Město tedy vloží 12 476 000 Kč a na zbylou polovinu nákladů si vezme hypoteční úvěr.

Na obrázku č. 7 je zakreslen průběh investice výstavby. Po 30 letech bude nutná rozsáhlá rekonstrukce bytového domu, která bude ve výši 50% z celkových nákladů na stavební objekt. Pro tento výpočet je nutné vzít celkové investiční náklady, které činí 24 952 000 Kč a odečíst (pozemek, základy, zemní práce a přípojky).

- Pozemek – 3 015 190 Kč
  - Základy, zemní práce – 926 389 Kč<sup>41</sup>
  - Přípojky – 88 650 Kč
- 
- Celkem – 4 031 000 Kč

Po odečtení částky 4 031 000 Kč od původní ceny 24 952 000 Kč získáme cenu 20 921 000 Kč, za kterou by se postavil nový bytový dům, na již zakoupeném pozemku, stávajících základech a s již přivedenými přípojkami. Podle výše uvedených požadavků bude na rekonstrukci potřeba 50% těchto nákladů, které se rovnají 10 460 500 Kč, na které si město bude moci vzít další úvěr a tento cyklus se může opakovat.

Obrázek 7: Vklad výstavby varianty B



Zdroj: Vlastní

<sup>41</sup> 5,56 % ze stavebního objektu, zdroj: Vyhláška .441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška pro rok 2014)

Od banky bude potřeba si půjčit 12 476 000 Kč, splatnost tohoto úvěru bude 30 let. Podle výpočtu se výše měsíční splátky rovná 48 264 Kč, úroková sazba bude 2,34%. Celkem se za úvěr bude muset zaplatit 17 375 040 Kč, v tomto případě bude město přeplácat 4 899 040 Kč.

**Tabulka 19: Výpočet úvěru<sup>42</sup>**

Úvěr	12 476 000 Kč
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	48 264 Kč
Úroková sazba	2,34%
Přeplatek	4 899 040 Kč
<b>Celkem za úvěr</b>	<b>17 375 040 Kč</b>

*Zdroj: Vlastní*

V tabulce č. 20 jsou počítány celkové náklady na bydlení, které se skládají z nákladů na nájemné (úvěr, opravy, správa, daně) a nákladů na služby (elektrika, voda, teplo). Jejich výše se liší podle plochy bytové jednotky.

**Tabulka 20: Náklady na bydlení**

Náklady na nájemné	Za 30 let	Za rok	Za měsíc všechny bytové jednotky	Za měsíc 51,51m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74m <sup>2</sup>
úvěr	17 375 040 Kč	579 168 Kč	48 264 Kč	3 417 Kč	3 966 Kč
opravy	1 673 640 Kč	55 788 Kč	4649 Kč	300 Kč	407 Kč
správa	585 000 Kč	19 500 Kč	1 625 Kč	125 Kč	125 Kč
daně	191 100 Kč	6 370 Kč	531 Kč	38 Kč	44 Kč
<b>Celkem</b>				<b>3 880 Kč</b>	<b>4 541 Kč</b>

<sup>42</sup> HYPOTÉČNÁ KALKULAČKA. *Hypoteční úvěr* [online]. 2014 [citováno 2014-11-28] Dostupné z: <http://www.hypotecnikalkulacka.cz/>

Náklady na služby	Za 30 let	Za rok	Za měsíc všechny bytové jednotky	Za měsíc 51,51m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74m <sup>2</sup>
elektrika	5 785 260 Kč	192 842 Kč	16 081 Kč	1 237 Kč	1 237 Kč
voda	3 391 920 Kč	113 064 Kč	9 422 Kč	725 Kč	725 Kč
teplo	9 260 160 Kč	308 672 Kč	23 748 Kč	1 681 Kč	1 951 Kč
<b>Celkem</b>				<b>3 643 Kč</b>	<b>3 3913 Kč</b>

<b>Celkové náklady na bydlení</b>		<b>7 523 Kč</b>	<b>8 455 Kč</b>
-----------------------------------	--	-----------------	-----------------

Zdroj: Vlastní

V tabulce č. 21 jsou zobrazeny dvě varianty příjmů uživatelů bytu. Je zde zobrazen podíl nákladů na bydlení. Podle spotřebního koše (obrázek č. 4) je podíl nákladů na bydlení 28% z celkových potřeb lidí.

**Tabulka 21: Podíl z příjmu určený pro bydlení**

1. Varianta (dvě výdělečně činné osoby)	Pro byt o užitné ploše 51,51 m <sup>2</sup> (% z platu)	Pro byt o užitné ploše 69,74 m <sup>2</sup> (% z platu)
	<b>20</b>	<b>22</b>
2. Varianta (jedna výdělečně činná osoba + rodičovská dovolená)	Pro byt o užitné ploše 51,51 m <sup>2</sup> (% z platu)	Pro byt o užitné ploše 69,74 m <sup>2</sup> (% z platu)
	<b>28</b>	<b>32</b>

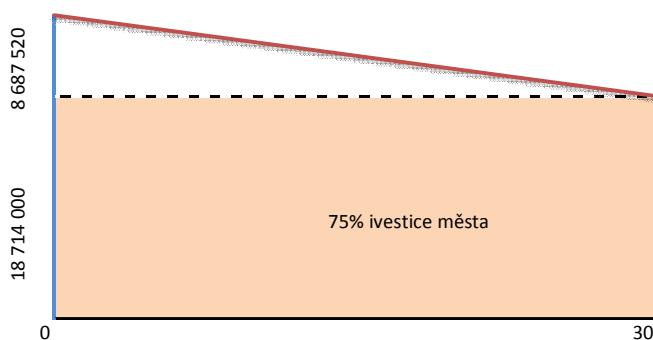
Zdroj: Vlastní

Z této varianty vyplývá, že pokud budou byt užívat dvě výdělečně činné osoby, bude jejich podíl na bydlení činit (20% pro byt o ploše 51,51 m<sup>2</sup>, 22% pro byt o ploše 69,74 m<sup>2</sup>) a nepřesáhnou určený podíl spotřebního koše (28%). Pokud bude v bytě jedna výdělečně činná osoba s jednou osobou, která bude na rodičovské dovolené, podíl na bydlení nepřesáhnou pouze u bytu o ploše 51,51 m<sup>2</sup>, kde podíl na bydlení odpovídá výši stanovené spotřebním košem. V případě bytu s plochou 69,74 m<sup>2</sup> je podíl nákladů na bydlení už 32%. V případě této varianty je výstavba nájemních startovacích bytů reálná. Uživatelé bytu budou schopni platit nájemné v uvedené výši nákladů.

### 8.3 Varianta C

V této variantě je již potřetí počítána zděná stavba bytového domu, kde bude trvat nájemné startovací bydlení po dobu 30 let. Po uplynutí doby nájemného, město jednotlivé byty rozprodá. Je uvažováno s tím, že město, ve kterém se bude bytový dům realizovat, investuje do výstavby 75% z celkových nákladů na výstavbu. U zděného bytového domu se náklady rovnají 24 952 000 Kč. Město tedy investuje 18 714 000 Kč a na zbylou část nákladů, což je v tomto případě 25% se vezme hypoteční úvěr (obrázek č. 8).

Obrázek 8: Vklad výstavby varianty C



Zdroj: Vlastní

Od banky bude potřeba si půjčit pouze 6 238 000 Kč, splatnost tohoto úvěru bude také 30 let. Podle výpočtu se výška měsíční splátky rovná 24 132 Kč, úroková sazba bude 2,34%. Celkem se za úvěr bude muset zaplatit 8 687 520 Kč, v tomto případě bude město přeplácet 2 449 520 Kč.

Tabulka 22: Výpočet úvěru<sup>43</sup>

Úvěr	6 238 000 Kč
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	24 132 Kč
Úroková sazba	2,34%
Přeplatek	2 449 520 Kč
<b>Celkem za úvěr</b>	<b>8 687 520 Kč</b>

Zdroj: Vlastní

<sup>43</sup> HYPOTÉČNÍ KALKULÁKA. *Hypoteční úvěr* [online]. 2014 [citováno 2014-11-28] Dostupné z: <http://www.hypotecnikalkulacka.cz/>



V tabulce č. 23 jsou počítány celkové náklady na bydlení, které se skládají z nákladů na nájemné (úvěr, opravy, správa, daně) a nákladů na služby (elektrika, voda, teplo). Jejich výše se liší podle plochy bytové jednotky.

**Tabulka 23: Náklady na bydlení**

Náklady na nájemné	Za 30 let	Za rok	Za měsíc všechny bytové jednotky	Za měsíc 51,51m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74m <sup>2</sup>
úvěr	8 687 520 Kč	289 584 Kč	24 132 Kč	1 709 Kč	1 983 Kč
opravy	1 673 640 Kč	55 788 Kč	4 649 Kč	300 Kč	407 Kč
správa	585 000 Kč	19 500 Kč	1 625 Kč	125 Kč	125 Kč
daně	191 100 Kč	6 370 Kč	531 Kč	38 Kč	44 Kč
<b>Celkem</b>				<b>2 171 Kč</b>	<b>2 558 Kč</b>

Náklady na služby	Za 30 let	Za rok	Za měsíc všechny bytové jednotky	Za měsíc 51,51m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74m <sup>2</sup>
elektrika	5 785 260 Kč	192 842 Kč	16 081 Kč	1 237 Kč	1 237 Kč
voda	3 391 920 Kč	113 064 Kč	9 422 Kč	725 Kč	725 Kč
teplo	9 260 160 Kč	308 672 Kč	23 748 Kč	1 681 Kč	1 951 Kč
<b>Celkem</b>				<b>3 643 Kč</b>	<b>3 913 Kč</b>

<b>Celkové náklady na bydlení</b>				<b>5 815 Kč</b>	<b>6 472 Kč</b>
-----------------------------------	--	--	--	-----------------	-----------------

*Zdroj: Vlastní*

V tabulce č. 24 jsou zobrazeny dvě varianty příjmů obyvatelů bytu. Je zde zobrazen podíl nákladů na bydlení. Podle spotřebního koše (obrázek č. 4) je podíl nákladů na bydlení 28% z celkových potřeb lidí.

**Tabulka 24: Podíl z příjmu určený pro bydlení**

1. Varianta (dvě výdělečně činné osoby)	% z platu	% z platu
	<b>15</b>	<b>16</b>
2. Varianta (jedna výdělečně činná osoba + rodičovská dovolená)	% z platu	% z platu
	<b>22</b>	<b>24</b>

*Zdroj: Vlastní*

Tato varianta zděného domu vychází nejlépe a jako jediná zatím splňuje podmínky startovacího bydlení. Pokud budou byt užívat dvě výdělečně činné osoby, bude jejich podíl na bydlení činit (15% pro byt o ploše 51,51 m<sup>2</sup>, 16% pro byt o ploše 69,74 m<sup>2</sup>) a nepřesáhnou určený podíl spotřebního koše (28%) dokonce až o 13%. Pokud bude v bytě jedna výdělečně činná osoba s jednou osobou, která bude na rodičovské dovolené, stále se nepřesáhne určený podíl spotřebního koše. Podíly na bydlení činí (22% pro byt o ploše 51,51 m<sup>2</sup>, 24% pro byt o ploše 69,74 m<sup>2</sup>).

Po 30 ti letech bude nutná rozsáhlá rekonstrukce bytového domu, jako je počítáno ve variantě A i B, ale tentokrát nebude rekonstrukce na straně města, které bytový dům pořídilo. Ale město po 30 ti letech rozprodá bytové jednotky případným zájemcům a nutná rekonstrukce již bude na vlastnících rozprodaných bytů (přednost při vykupování budou mít nájemníci, kteří ve 30tém roce užívají tyto byty).

**Tabulka 25: Porovnání prodejních cen novostavby a starších byt**

NOVOSTAVBY	Dispozice	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> (s DPH)	Celkem za byt	Druh
Praha 9 Letňany <sup>44</sup>	2+kk	52,3	39 300 Kč	2 055 390 Kč	cihla
Hradec Králové, Resslova <sup>45</sup>	2+kk	55	35 800 Kč	1 970 000 Kč	cihla
Brno, Rezidence Sochorova <sup>46</sup>	2+kk	60	44 220 Kč	2 653 200 Kč	cihla
Mladá Boleslav, Máchova <sup>47</sup>	2+kk	62	41 300 Kč	2 559 910 Kč	cihla

STARŠÍ BYTY	Dispozice	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Cena za m <sup>2</sup> (s DPH)	Celkem za byt	Druh
Praha 9, Vysočany <sup>48</sup>	2+kk	57	35 070 Kč	1 999 000 Kč	cihla
Hradec Králové <sup>49</sup>	2+kk	58	25 000 Kč	1 450 000 Kč	cihla
Brno, Provazníková <sup>50</sup>	2+kk	50	40 000 Kč	2 000 000 Kč	cihla
Mladá Boleslav <sup>51</sup>	2+kk	50	29 800 Kč	1 490 000 Kč	panel

Zdroj: Vlastní

<sup>44</sup> <http://www.central-group.cz/vyhledavani-byty.aspx?formular=rychle&cisloStranky=1&nic=on&nic=on&nic=on&nic=on&nic=on&nic=1&nic=on&f1cena1=&f1cena2=&f1Dokoncene1=on&f1Dokoncene2=2013-12->

<sup>45</sup> <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/2+kk/hradec-kralove-resslova/7427058?sh=874bfa1329>

<sup>46</sup> <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/2+kk/brno-sochorova/7395909?sh=35c1ff83af>

<sup>47</sup> <http://www.domybytypozemky.cz/detail/8068958-prodej-novostavba-byt-2-plus-kk-62m2-mlada-boleslav-machova/>

<sup>48</sup> <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-vysocany-ocelarska/7507895?sh=5990a89f31>

<sup>49</sup> <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/2+kk/hradec-kralove-prazska-trida/7531490?sh=7ec923d975>

<sup>50</sup> <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/2+kk/brno-provaznikova/7525010?sh=d6bb0defda>

<sup>51</sup> <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/2+kk/mlada-boleslav-17-listopadu/7558830?sh=0f274b0674>

Díky porovnání stáří bytů, prodávaných v různých městech (Praha, Brno, Mladá Boleslav a Hradec Králové), bylo zjištěno, že průměrná cena za prodej bytu v novostavbě o dispozici 2+kk (stejně jako u navrhovaného bytového domu) je 2 310 000 Kč. Průměrné prodejní ceny bytu ve starém domě, také o stejné dispozici jsou 1 735 000 Kč. Rozdíl mezi prodejní cenou bytu v novostavbě a starém domě je 575 000 Kč tedy 25%.

Pro zjištění prodejní ceny bytu modelového příkladu, je vzata průměrná cena starého bytu 1 735 000 a průměr užitné plochy starého bytu (tabulka č. 25). Podle těchto údajů je vypočítáno, že 1m<sup>2</sup> užitné plochy je prodáván za 32 279 Kč. Dále je počítáno již s byty modelového příkladu. Byt o ploše 51,51 m<sup>2</sup> je prodejní za 1 662 695 Kč a byt o ploše 69,74 m<sup>2</sup> je prodejní za 2 251 142 Kč.

Skutečně dosažená kupní cena bude samozřejmě vyšší o inflaci, kterou není možné na tak dlouhou dobu odhadnout. Z pohledu města budou takto jejich vlastní finanční prostředky bezúročně vloženy do projektu, spolehlivě ochráněny před inflací.

**Tabulka 26: Prodejní ceny bytů po 30 letech při současných cenách**

Průměr ceny	Průměr užitné plochy	Kč/m <sup>2</sup>	Cena za užitnou plochu (51,51 m <sup>2</sup> )	Cena za užitnou plochu (69,74 m <sup>2</sup> )
1 735 000 Kč	53,75 m <sup>2</sup>	32 279 Kč	1 662 695 Kč	2 251 142 Kč

*Zdroj: Vlastní*

V bytovém domě je celkem 6 bytů o užitné ploše 51,51 m<sup>2</sup>, jejich celková prodejní cena se rovná 9 976 169 Kč. Dále je v domě 7 bytů o užitné ploše 69,74 m<sup>2</sup> a jejich prodejní cena je 15 757 996 Kč. Za prodej všech bytů město získá dohromady 25 734 166 Kč.

## 8.4 Varianta D

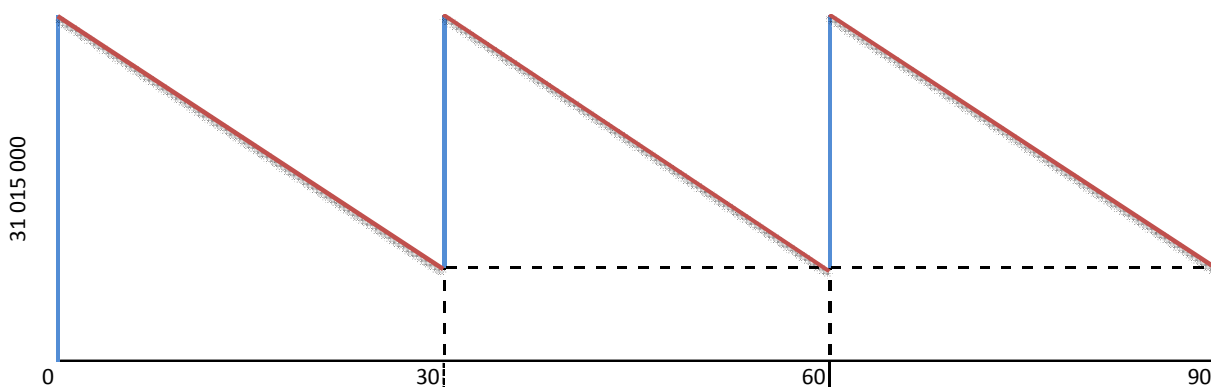
V této variantě je počítána dřevěná stavba bytového domu, kde bude trvat nájemné startovací bydlení po dobu její životnosti. V tomto případě je uvažováno s tím, že životnost dřevěné stavby je 30 let. Město, ve kterém se bude bytový dům realizovat (investor projektu), bude celou stavbu hradit z hypotečního úvěru podobně jako ve variantě A. Celkové náklady na výstavbu činí 31 015 000 Kč.

Na obrázku č. 9 je zakreslen průběh investice dřevostavby. Po 30 letech se dřevěná část stavby zbourá a postaví se nová a celý cyklus se může opakovat. Investiční náklady pro novou stavbu budou zjištěny tak, že od celkových investičních nákladů 31 015 000 Kč se odečte (pozemek, základy, zemní práce a přípojky).

- Pozemek – 3 015 190 Kč
  - Základy, zemní práce – 1 112 252 Kč<sup>52</sup>
  - Přípojky – 88 650 Kč
- 
- Celkem – 4 216 092 Kč

Po odečtení částky 4 216 092 Kč od původní ceny 31 015 000 Kč získáme cenu 26 798 908 Kč, za kterou by se postavil nový bytový dřevěný dům, na již zakoupeném pozemku, stávajících základech a s již přivedenými přípojkami.

Obrázek 9: Vklad výstavby varianty D



Zdroj: Vlastní

<sup>52</sup> 5,56 % ze stavebního objektu, zdroj: Vyhláška .441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška pro rok 2014)

Od banky bude potřeba si půjčit pouze 31 015 000 Kč, splatnost tohoto úvěru bude také 30 let. Podle výpočtu se výše měsíční splátky vyšplhala velmi vysoko, na 124 816 Kč, úroková sazba bude 2,34%. Celkem se za úvěr bude muset zaplatit 44 933 760 Kč, v tomto případě bude město přepłacet 13 918 760 Kč.

**Tabulka 27: Výpočet úvěru<sup>53</sup>**

Úvěr	31 015 000 Kč
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	124 816 Kč
Úroková sazba	2,34%
Přepłatek	13 918 760 Kč
<b>Celkem za úvěr</b>	<b>44 933 760 Kč</b>

Zdroj: Vlastní

V tabulce č. 28 jsou počítány celkové náklady na bydlení, které se skládají z nákladů na nájemné (úvěr, opravy, správa, daně) a nákladů na služby (elektrika, voda, teplo). Jejich výše se liší podle plochy bytové jednotky.

**Tabulka 28: Náklady na bydlení**

Náklady na nájemné	Za 30 let	Za rok	Za měsíc všechny bytové jednotky	Za měsíc 51,51m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74m <sup>2</sup>
úvěr	44 933 760 Kč	1 497 792 Kč	124 816 Kč	8 837 Kč	10 256 Kč
opravy	1 673 640 Kč	55 788 Kč	4 649 Kč	300 Kč	407 Kč
správa	585 000 Kč	19 500 Kč	1 625 Kč	125 Kč	125 Kč
daně	191 100 Kč	6 370 Kč	531 Kč	38 Kč	44 Kč
<b>Celkem</b>				<b>9 300 Kč</b>	<b>10 831 Kč</b>

Náklady na služby	Za 30 let	Za rok	Za měsíc všechny bytové jednotky	Za měsíc 51,51m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74m <sup>2</sup>
elektrika	5 785 260 Kč	192 842 Kč	16 081 Kč	1 237 Kč	1 237 Kč
voda	3 391 920 Kč	113 064 Kč	9 422 Kč	725 Kč	725 Kč
teplo	2 299 950 Kč	76 665 Kč	6 389 Kč	452 Kč	525 Kč
<b>Celkem</b>				<b>2 414 Kč</b>	<b>2 287 Kč</b>

<b>Celkové náklady na bydlení</b>				<b>11 714 Kč</b>	<b>13 318 Kč</b>
-----------------------------------	--	--	--	------------------	------------------

Zdroj: Vlastní

<sup>53</sup> HYPOTE NÍ KALKULA KA. *Hypote ní úv r* [online]. 2014 [citováno 2014 -11-28] Dostupné z: <http://www.hypotecnikalkulacka.cz/>

V tabulce č. 29 jsou zobrazeny dvě varianty příjmů obyvatelů bytu. Je zde zobrazen podíl nákladů na bydlení. Podle spotřebního koše (obrázek č. 4) je podíl nákladů na bydlení 28% z celkových potřeb lidí.

**Tabulka 29: Podíl z příjmu určený pro bydlení**

1. Varianta (dvě výdělečně činné osoby)	Pro byt o užitné ploše 51,51 m <sup>2</sup> (% z platu)	Pro byt o užitné ploše 69,74 m <sup>2</sup> (% z platu)
	<b>30</b>	<b>35</b>
2. Varianta (jedna výdělečně činná osoba + rodičovská dovolená)	Pro byt o užitné ploše 51,51 m <sup>2</sup> (% z platu)	Pro byt o užitné ploše 69,74 m <sup>2</sup> (% z platu)
	<b>44</b>	<b>50</b>

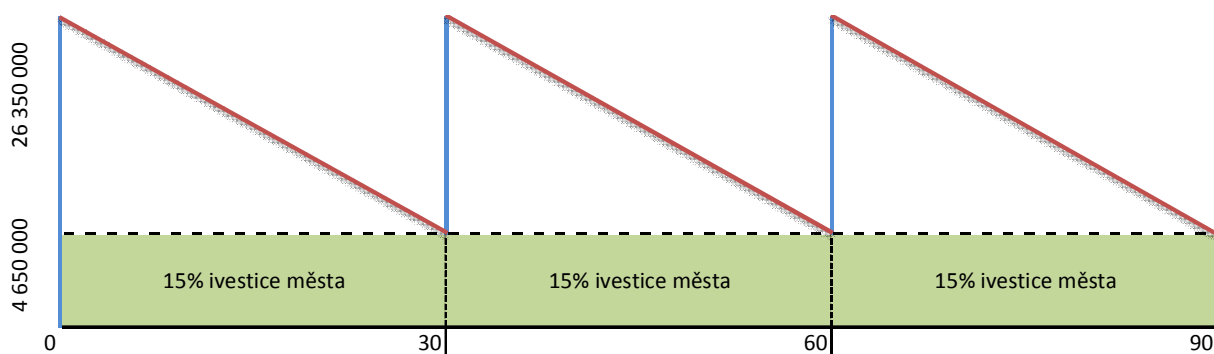
*Zdroj: Vlastní*

Z této varianty vyplývá, že pokud budou byt užívat dvě výdělečně činné osoby, bude jejich podíl na bydlení činit (30% pro byt o ploše 51,51 m<sup>2</sup>, 35% pro byt o ploše 69,74 m<sup>2</sup>). V obou případech přesáhne určený podíl spotřebního koše (28%). Již z první varianty příjmu uživatelů bytu je zřejmé, že tento způsob výstavby, nesplňuje dané požadavky. Pokud bude v bytě jedna výdělečně činná osoba s jednou osobou, která bude na rodičovské dovolené, podíl na bydlení přesáhnou v obou případech o více jak 15 %. U bytu o ploše 51,51 m<sup>2</sup> je podíl na bydlení 44%, v případě bytu s plochou 69,74 m<sup>2</sup> je podíl nákladů na bydlení 50%.

## 8.5 Varianta E

V této variantě je počítána dřevěná stavba bytového domu, stejně jako ve variantě D, kde bude trvat nájemné startovací bydlení po dobu její životnosti. I v tomto případě je uvažováno s tím, že životnost dřevěné stavby je 30 let, jako je tomu u varianty D. Po 30 letech se dřevěná stavba zbourá a postaví se nová a celý cyklus se může opakovat. Je uvažováno s tím, že město, ve kterém se bude bytový dům realizovat, investuje do výstavby 15% z celkových nákladů na výstavbu. Celkové náklady na výstavbu dřevostavby činí 31 015 000 Kč., město tedy investuje 4 652 250 Kč a na zbylou část nákladů, což je v tomto případě 85% se vezme hypoteční úvěr (obrázek č. 10).

Obrázek 10: Vklad výstavby varianty E



Zdroj: Vlastní

Od banky bude potřeba si půjčit pouze 31 015 000 Kč, splatnost tohoto úvěru bude také 30 let. Podle výpočtu se výše měsíční splátky vyšplhala velmi vysoko, na 104 717 Kč, úroková sazba bude 2,34%. Celkem se za úvěr bude muset zaplatit 37 698 120 Kč, v tomto případě bude město přeplácat 11 335 370 Kč.

Tabulka 30: Výpočet úvěru<sup>54</sup>

Úvěr	26 362 750 Kč
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	104 717 Kč
Úroková sazba	2,34%
Přeplatek	11 335 370 Kč
<b>Celkem za úvěr</b>	<b>37 698 120 Kč</b>

Zdroj: Vlastní

<sup>54</sup> HYPOTÉČNÍ KALKULÁKA. *Hypoteční úvěr* [online]. 2014 [citováno 2014-11-28] Dostupné z: <http://www.hypotecnikalkulacka.cz/>

V tabulce č. 31 jsou počítány celkové náklady na bydlení, které se skládají z nákladů na nájemné (úvěr, opravy, správa, daně) a nákladů na služby (elektrika, voda, teplo). Jejich výše se liší podle plochy bytové jednotky.

**Tabulka 31: Náklady na bydlení**

<b>Náklady na nájemné</b>	Za 30 let	Za rok	Za měsíc všechny bytové jednotky	Za měsíc 51,51m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74m <sup>2</sup>
úvěr	37 698 120 Kč	1 256 604 Kč	104 717 Kč	7 414 Kč	8 604 Kč
opravy	1 673 640 Kč	55 788 Kč	4 649 Kč	300 Kč	407 Kč
správa	585 000 Kč	19 500 Kč	1 625 Kč	125 Kč	125 Kč
daně	191 100 Kč	6 370 Kč	531 Kč	38 Kč	44 Kč
<b>Celkem</b>				<b>7 877 Kč</b>	<b>9 180 Kč</b>

<b>Náklady na služby</b>	Za 30 let	Za rok	Za měsíc všechny bytové jednotky	Za měsíc 51,51m <sup>2</sup>	Za měsíc 69,74m <sup>2</sup>
elektrika	5 785 260 Kč	192 842 Kč	16 081 Kč	1 237 Kč	1 237 Kč
voda	3 391 920 Kč	113 064 Kč	9 422 Kč	725 Kč	725 Kč
teplo	2 299 950 Kč	76 665 Kč	6 389 Kč	452 Kč	525 Kč
<b>Celkem</b>				<b>2 414 Kč</b>	<b>2 487 Kč</b>

<b>Celkové náklady na bydlení:</b>				<b>10 291 Kč</b>	<b>11 667 Kč</b>
------------------------------------	--	--	--	------------------	------------------

*Zdroj: Vlastní*



V tabulce č. 32 jsou zobrazeny dvě varianty příjmů obyvatelů bytu. Je zde zobrazen podíl nákladů na bydlení. Podle spotřebního koše (obrázek č. 4) je podíl nákladů na bydlení 28% z celkových potřeb lidí.

**Tabulka 32: Podíl z příjmu určený pro bydlení**

1. Varianta (dvě výdělečně činné osoby)	Pro byt o užitné ploše 51,51 m <sup>2</sup> (% z platu)	Pro byt o užitné ploše 69,74 m <sup>2</sup> (% z platu)
	<b>27</b>	<b>30</b>
2. Varianta (jedna výdělečně činná osoba + rodičovská dovolená)	Pro byt o užitné ploše 51,51 m <sup>2</sup> (% z platu)	Pro byt o užitné ploše 69,74 m <sup>2</sup> (% z platu)
	<b>39</b>	<b>44</b>

*Zdroj: Vlastní*

Z této varianty vyplývá, že pokud budou byt užívat dvě výdělečně činné osoby, bude jejich podíl na bydlení činit (27% pro byt o ploše 51,51 m<sup>2</sup>, 30% pro byt o ploše 69,74 m<sup>2</sup>). V tomto případě si mohou mladí lidé dovolit užívat byt pouze o užitné ploše 51,51 m<sup>2</sup> a podmínkou, že budou oba uživatelé výdělečně činní.

Již z první varianty příjmu uživatelů bytu je zřejmé, že tento způsob výstavby, nespĺňuje dané požadavky. Pokud bude v bytě jedna výdělečně činná osoba s jednou osobou, která bude na rodičovské dovolené, podíl na bydlení přesáhnou v obou případech o více jak 10 %. U bytu o ploše 51,51 m<sup>2</sup> je podíl na bydlení 39%, v případě bytu s plochou 69,74 m<sup>2</sup> je podíl nákladů na bydlení 44%.

## 9 Vyhodnocení variant

V tabulce č. 33 jsou shrnuty všechny varianty A-E. Podle nákladů na bydlení jsou vhodné pro startovací bydlení pouze varianty B a C.

Varianta B vychází pouze v případě, že byt budou užívat dvě výdělečně činné osoby. Pokud by byt užívala jedna výdělečně činná osoba a jedna osoba na rodičovské dovolené mohli by si dovolit byt pouze o užitné ploše 51,51m<sup>2</sup>. V případě, že by užívali byt o ploše 69,74m<sup>2</sup>, jejich podíl na náklady na bydlení už by byl vyšší, nežli 28%.

Varianta C vychází jako nejlepší varianta, ze všech níže uvedených. Byty o všech velikostech mohou užívat obě cílové skupiny lidí (2 výdělečně činné osoby/1výdělečně činná osoba a 1 osoba na rodičovské dovolené).

**Tabulka 33: Vyhodnocení**

	Úvěr		Investice města		Náklady na bydlení	
					51,51 m <sup>2</sup>	69,74 m <sup>2</sup>
Varianta A	100%	36 149 760 Kč	0%	0 Kč	11 216 Kč	12 740 Kč
Varianta B	50%	17 375 040 Kč	50%	12 476 000 Kč	7 523 Kč	8 455 Kč
Varianta C	25%	8 687 520 Kč	75%	18 714 000 Kč	5 815 Kč	6 472 Kč
Varianta D	100%	44 933 760 Kč	0%	0 Kč	11 714 Kč	13 318 Kč
Varianta E	85%	37 698 120 Kč	15%	4 652 250 Kč	10 291 Kč	11 667 Kč

*Zdroj: Vlastní*

## 10 Závěr

Na základě modelového příkladu bytového domu bylo navrženo pět variant řešení na jeho výstavbu. Jako nejvýhodnější varianta podle výpočtů byla vyhodnocena varianta C (doba nájmu trvá 30 let, a po uplynutí doby nájemného se jednotlivé byty rozprodají, město v této variantě vloží do výstavby 75% celkových investičních nákladů). Byty o všech velikostech mohou užívat obě cílové skupiny lidí a jejich celkové náklady na bydlení nepřesáhnou určený podíl spotřebního koše.

Cílem diplomové práce bylo objasnění termínu startovacího bydlení, zjištění dostupnosti tohoto bydlení a navrhnout nejlevnější variantu bytového domu tak, aby byla finančně dostupná pro mladé lidi, kterých se toto bydlení týká. Návrhem jednotlivých variant a následně jejich posouzením byl tento cíl splněn.

# Seznam zdrojů

## Odborná literatura

1. LUX, M. *Moderní nástroje sociálního bydlení jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010 ISBN 978-80-7330-177-4
2. HÁLA, B. *Interiér: tvorba obytného prostoru*. Praha: Grada, 2009 ISBN 978-80-247-3216-9
3. FICHER-UHLIG, H. *Půdní vestavby: útulné podkrovní byty: nápady, detaily, příklady*. Praha: Ikar, 2001 ISBN 80-7202-919-3
4. ČERNÍKOVÁ, H. *Panelový byt: návrhy, úpravy, řešení*. Brno: ERA Group, 2003 ISBN 80-86517-92-6

## Internetové zdroje

5. ŽIJEME NAPLNO. *Ideální startovací byty pro vaše děti* [online]. 2010 [citováno 2014 -09-18] Dostupné z: <http://www.zijemenaplno.cz/Clanky/a130-Idealni-startovaci-byty-pro-vase-deti.aspx>
6. MLADÁ BOLESLAV. *Startovací byty* [online]. 2014 [citováno 2014 -09-18] Dostupné z: <http://www.mb-net.cz/startovaci-byty/ms-1023/p1=1023>
7. HRADEC KRÁLOVÉ. *Startovací byty* [online]. 2011 [citováno 2014 -09-18] Dostupné z: <http://www.hradeckralove.org/modules/marwel/?article=3809&lang=1>
8. BRNO. *Startovací byty* [online]. 2012-10-15 [citováno 2014 -09-18] Dostupné z: [http://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/STARTOVACI\\_BYTY\\_zverejneni\\_rijen\\_2012.pdf](http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/STARTOVACI_BYTY_zverejneni_rijen_2012.pdf)
9. EKONOM. *Dobré bydlení, nikoli investice* [online]. 2010-12-08 [citováno 2014 -10-01] Dostupné z: <http://www.ekonom.ihned.cz/c1-48079320-dobre-bydleni-nikoli-investice>
10. FINEP. *Singles-nový fenomén bydlení ve velkých městech* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-01] Dostupné z: <http://www.finep.cz/cs/singles-novy-fenomen-bydleni-ve-velkych-mestech>
11. VYPLŇ TO. *Startovací bydlení pro mladé* [online]. 2010-03-22 [citováno 2014 -10-20] Dostupné z: <http://www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/startovaci-bydleni-pro-mlade/>

12. BYDLENÍ. CZ. *Bydlet v rodinném domě nebo v paneláku* [online]. 2012-08-22 [citováno 2014 -10-20] Dostupné z: <http://www.rodinne-domy.bydleni.cz/clanek/Bydlet-v-rodinnem-dome-nebo-v-panelaku>
13. BYDLEME. CZ. *Panelový, cihlový nebo nový byt* [online]. 2013-10-17 [citováno 2014 -10-24] Dostupné z: <http://www.bydleme.cz/panelovy-cihlovy-nebo-novy-byt-vyhody-a-nevyhody/>
14. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Bytová politika* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-24] Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>
15. STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Úvěr 150* [online]. 2014-01-13 [citováno 2014 -10-24] Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uver-150/>
16. ADM.D. *Proč jednoznačně ano dřevostavbám* [online]. 2010 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: <http://www.admd.cz/clanky/proc-jednoznacne-ano-drevostavbam>
17. STAVEBNÍ STANDARDY. *Cenové ukazatele pro stavebnictví pro rok 2014* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2014.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html)
18. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD *Průměrné ceny stavebních pozemků* [online]. 2012 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2013-edicniplan.nsf/t/A500286001/\\$File/70091323.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013-edicniplan.nsf/t/A500286001/$File/70091323.pdf)
19. STAVEBNÍ STANDARDY. *Výpočet honoráře* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet\\_kom.htm](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm)
20. STAVEBNÍ STANDARDY. *Cenové ukazatele pro stavebnictví pro rok 2014* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2014.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html)
21. VÍTEJTE NA ZEMI. *Spotřeba energie* [online]. 2013 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: [http://www.vitejtenazemi.cz/cenia/index.php?p=s\\_potreba\\_energie\\_v\\_domacnostech&site=energie](http://www.vitejtenazemi.cz/cenia/index.php?p=s_potreba_energie_v_domacnostech&site=energie)
22. CENY ENERGIE. *Jaká je aktuální cena kwh a mwh energie* [online]. 2014-04-11 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: <http://www.cenyenergie.cz/jaka-je-aktualni-cena-kwh-a-mwh-elektriny/>
23. TZB INFO. *Spotřeba vody v bytových domech* [online]. 2006-12-18 [citováno 2014 -10-29] Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/3767-spotreba-vody-v-bytovych-domech-v-kontextu-modernizace-bytovych-jader>

24. CENY ENERGIE. *Voda, vodné stočné 2014* [online]. 2014 [citováno 2014 -10-29]  
Dostupné z: <http://www.cenyenergie.cz/voda/>
25. CENY ENERGIE. *Ceny tepla 2014* [online]. 2014 [citováno 2014 -11-12] Dostupné z: <http://www.cenyenergie.cz/teplo/>
26. VLASTNÍCI. CZ. *Pronájem bytu, údržba, poruchy, úpravy a opravy* [online]. 2010 [citováno 2014 -11-12] Dostupné z: <http://www.vlastnici.cz/pronajem-bytu-udrzba-poruchy-upravy-a-opravy/>
27. PENÍZE. CZ. *Daň z nemovitostí 2014* [online]. 2013-12-10 [citováno 2014 -11-12] Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/277085-dan-z-nemovitosti-2014-prehled-a-aktualni-danovy-formular>
28. DOMINO. *Správa nemovitostí* [online]. 2013 [citováno 2014 -11-12] Dostupné z: <http://www.dominochodov.cz/sprava-nemovitosti/>
29. KUPNÍ SÍLA. *Spotřební koš* [online]. 2014-10-14 [citováno 2014 -11-12] Dostupné z: <http://www.kupnisila.cz/spotrebni-kos/>
30. MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. *Příjmy a životní úroveň* [online]. 2014 [citováno 2014 -11-28] Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/ISPVcharavypis.php>
31. KALKULAČKA. *Kalkulačka rodičovská dovolená 2014* [online]. 2014 [citováno 2014 -11-28] Dostupné z: <http://www.kalkulacka.org/kalkulacka-rodicovska-dovolena-2014/#kalkulacka>
32. HYPOTEČNÍ KALKULAČKA. *Hypoteční úvěr* [online]. 2014 [citováno 2014 -11-28] Dostupné z: <http://www.hypotecnikalkulacka.cz/>

# Seznam tabulek

Tabulka 1: Seznam bytových jednotek .....	28
Tabulka 2: Náklady na obestavěný prostor bytového domu .....	30
Tabulka 3: Propočet zděného domu.....	31
Tabulka 4: Propočet dřevěného domu .....	32
Tabulka 5: Průměrná roční spotřeba elektrické energie .....	33
Tabulka 6: Spotřeba vody .....	34
Tabulka 7: Náklady na spotřebu tepla u zděné stavby.....	35
Tabulka 8: Náklady na spotřebu tepla u dřevostavby.....	35
Tabulka 9: Náklady na opravy .....	36
Tabulka 10: Náklady na údržbu.....	36
Tabulka 11: Daň z nemovitosti .....	37
Tabulka 12: Celkové roční náklady na správu nemovitosti.....	38
Tabulka 13: Celkové provozní náklady .....	39
Tabulka 14: Průměrná mzda.....	41
Tabulka 15: Výpočet celkové mzdy .....	41
Tabulka 16: Výpočet úvrů .....	43
Tabulka 17: Náklady na nájemné a služby.....	44
Tabulka 18: Podíl z příjmu určený pro bydlení.....	45
Tabulka 19: Výpočet úvrů .....	47
Tabulka 20: Náklady na bydlení.....	47
Tabulka 21: Podíl z příjmu určený pro bydlení.....	48
Tabulka 22: Výpočet úvrů .....	49
Tabulka 23: Náklady na bydlení.....	50
Tabulka 24: Podíl z příjmu určený pro bydlení.....	50
Tabulka 25: Porovnání prodejních cen novostavby a starších bytů .....	51

Tabulka 26: Prodejní ceny bytů po 30 letech při současných cenách .....	52
Tabulka 27: Výpočet úvrů .....	54
Tabulka 28: Náklady na bydlení.....	54
Tabulka 29: Podíl z příjmu určený pro bydlení.....	55
Tabulka 30: Výpočet úvrů .....	56
Tabulka 31: Náklady na bydlení.....	57
Tabulka 32: Podíl z příjmu určený pro bydlení.....	58
Tabulka 33: Vyhodnocení .....	59

## Seznam obrázků

Obrázek 1: Situace bytového domu .....	28
Obrázek 2: Plochy 1.NP .....	29
Obrázek 3: Plochy 4. NP .....	29
Obrázek 4: Průměrná denní spotřeba vody .....	34
Obrázek 5: Spotřební koeficienty dle statistik SÚ .....	40
Obrázek 6: Vklad výstavby varianty A.....	43
Obrázek 7: Vklad výstavby varianty B .....	46
Obrázek 8: Vklad výstavby varianty C .....	49
Obrázek 9: Vklad výstavby varianty D.....	53
Obrázek 10: Vklad výstavby varianty E .....	56



# Seznam grafů

Graf 1: Co privilegujete při hledání bytu? .....	14
Graf 2: Je ve vaší obci nabídka startovacího bydlení?.....	14
Graf 3: Proč nemáte zájem o startovací byt?.....	15
Graf 4: Měl byste zájem o startovací byt? .....	15