

# NÁJEM BYTU

## ABSTRAKT

Cílem disertační práce je poskytnout komplexní analýzu právního institutu nájmu bytu dle současné právní úpravy (zej. zák. č. 89/2012 Sb.) v komparaci s předcházející právní úpravou (zej. zák. č. 40/1964 Sb. ve znění účinném ke dni 31. 12. 2013) a v kontextu historického ohlednutí se za staršími právními úpravami nájmu bytu, jakož i hlavními milníky ve vývoji občanského práva na našem území.

Disertační práce je vnitřně členěna na 3 kapitoly, které jsou dále rozčleněny na jednotlivé podkapitoly, oddíly a pododdíly.

První kapitola je věnována vývoji právní úpravy nájmu bytu na našem území (vyjma římskoprávní úpravy) až do roku 1989. Na počátku je nastíněna římskoprávní úprava nájmu, jakož i právní úprava obsažená v středověkém Koldínově městském zákoníku. Dále jsou v obecných rysech včetně historických souvislostí popsány stěžejní civilní kodexy, které platily v uvedeném období na našem území, a to obecný zákoník občanský (císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s.), občanský zákoník z roku 1950 (zák. č. 141/1950 Sb.) a občanský zákoník z roku 1964 (zák. č. 40/1964 Sb.). Podrobněji jsou rozpracovány jednotlivé právní úpravy nájmu bytu, případně osobního užívání, které uvedené zákoníky obsahovaly, jakož i s tématem disertační práce související části doprovodných a souvisejících právních předpisů, a to včetně související dobové judikatury. Konkrétně se zejména jedná o civilní řád soudní (zák. č. 113/1895 Z.ř.), prvorepublikové zvláštní zákony na ochranu nájemců (zák. č. 275/1920 Sb. z. a n., č. 130/1922 Sb. z. a n., č. 85/1923 Sb. z. a n., č. 85/1924 Sb. z. a n., č. 48/1925 Sb. z. a n., č. 44/1928 Sb. z. a n.), zákony z období Protektorátu Čechy a Morava (zej. zák. č. 177/1940 Sb. z. a n. a č. 63/1941 Sb. z. a n.), občanský soudní řád z roku 1950 (zák. č. 142/1950 Sb. a prováděcí nař. č. 179/1950 Sb.) a zákony o hospodaření s byty (zák. č. 138/1948 Sb., č. 67/1956 Sb. a č. 41/1964 Sb.).

Druhá kapitola je věnována předcházející právní úpravě nájmu bytu obsažené v občanském zákoníku z roku 1964 (zák. č. 40/1964 Sb.) ve znění ke dni 31. 12. 2013. V jejím úvodu jsou v obecnostech popsána východiska pro vývoj práva na našem území po listopadu 1989, jakož i významné novely občanského zákoníku z roku 1964, které v uvedeném období souvisely s nájmem bytu (zák. č. 509/1991 Sb., č. 107/2006 Sb. a č. 132/2011 Sb.) Na to navazuje podrobný rozbor nájmu bytu včetně doprovodné judikatury, který je rozčleněn do jednotlivých podkapitol týkajících se vymezení povahy právní úpravy nájmu bytu, jeho

pojmových znaků včetně vymezení bytu coby předmětu nájmu, subjektů nájmu bytu a vzniku nájmu bytu, práv a povinností z něj vyplývajících, nájemného, změny subjektů v důsledku přechodu nájmu bytu, jeho výměny či změny vlastnického práva k němu, a zániku nájmu bytu včetně rozboru jednotlivých výpovědních důvodů a bytových náhrad. Zvláštní pozornost je věnována oblasti regulace, resp. deregulace nájemného v uvedeném období. V závěru druhé kapitoly jsou popsány zvláštní typy nájmu (podnájem, nájem družstevního bytu a nájem bytu zvláštního určení).

Třetí kapitola je věnována současné právní úpravě nájmu bytu dle občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.) ve znění účinném k datu uzavření rukopisu této disertační práce, tj. ke dni 9. 7. 2018. V jejím úvodu je obecně popsán proces rekodifikace občanského práva v období od roku 1989 a občanský zákoník včetně jeho prozatím jediné novely (zák. č. 460/2012 Sb.). Dále následuje podrobný rozbor právní úpravy nájmu bytu, který je zejména proveden v komparaci s předchozí právní úpravou, kdy je pozornost věnována převážně jednotlivým rozdílům mezi nimi. Vzhledem k tomu, že k současné právní úpravě nájmu bytu není v řadě otázek stále ještě ustálena judikatura, tvoří nosnou konstrukci disertační práce a výchozí bod pro analýzu současné právní úpravy podrobný rozbor předcházející právní úpravy, tj. právní úpravy účinné na našem území do 31. 12. 2013, a to včetně bohaté doprovodné judikatury. Z tohoto pohledu je proto třeba chápat prezentované názory, resp. výběr již prezentovaných názorů obsažených ve třetí kapitole zejména jako příspěvky do otevřené diskuze k této problematice.

**Klíčová slova: Nájem bytu. Občanský zákoník. Občanské právo.**