

# Výpovědní důvody z nájmu bytu

## Abstrakt

Tato práce se zaměřuje na analýzu části právní úpravy nájmu bytů jako institutu soukromého práva, a to konkrétně na výpovědní důvody z nájmu bytu dle zákona č. 89/2012 Sb.

Více než pětina obyvatel České republiky užívá byt na základě nájemní smlouvy, a proto je tato oblast zajímavá nejen z pohledu teoretického, ale též z pohledu jejího využití v praxi. Tato práce má za cíl představit komplexní problematiku výpovědních důvodů nájmu bytu důsledným zkoumáním platné právní úpravy a za použití jazykové, systematické i logické metody výkladu zhodnotit její použití v praktickém životě. Při výkladu jednotlivých ustanovení je užitá rovněž odborná právní literatura a související judikatura, která však s ohledem relativně krátkou dobu účinnosti platné právní úpravy není rozsáhlá. Proto je v těchto případech, pokud je to možné, použita analogie předchozí právní úpravy a judikatura na ni navazující.

Práce je rozdělena do sedmi částí. V první části je popsán historický vývoj úpravy nájmu bytu s odkazem na společenské okolnosti, které ji ovlivňovaly. Následuje stručný úvod k nájmu bytu, který je v českém právním řádu koncipován jako chráněný. Dále je pozornost věnovaná nájemní smlouvě, která představuje zákonný důvod užívání bytu, dále předmětu nájemní smlouvy a rovněž subjektům nájemní smlouvy, tj. pronajímateli a nájemci. Následující tři části jsou zaměřeny na analýzu konkrétních výpovědních důvodů z nájmu bytu z pohledu obou smluvních stran – výpověď daná nájemcem a výpověď daná pronajímatelem bez uvedení důvodu a s uvedením důvodu. V sedmé části jsou shrnuta práva a povinnosti stran po podané výpovědi z nájmu bytu. V závěru práce je zhodnocena platná právní úprava výpovědních důvodů nájmu bytu spolu s úvahami na možné budoucí právní úpravy, které by mohly zlepšit vztah mezi pronajímatelem a nájemcem.

## Klíčová slova:

nájem bytu, zánik nájmu bytu, výpověď nájmu bytu, výpovědní důvody