

NÁJEMNÍ BYDLENÍ JAKO ZPŮSOB USPOKOJOVÁNÍ PRÁVA NA BYDLENÍ A AKTUÁLNÍ PROBLÉMY JEHO DOSTUPNOSTI

Abstrakt

Tato práce pojednává o několika aktuálních problémech uspokojování práva na bydlení pomocí nájmu bytů, a to s cílem zjistit, jak dostatečná je z tohoto hlediska platná právní úprava. Sekundárně se snaží zodpovědět, zda nastává přechod od vlastnického bydlení k nájemnímu.

V práci je nejdříve představeno bydlení jako jedna ze základních lidských potřeb a je poukázáno na obecnou důležitost tohoto tématu nejen v právu, ale pro život člověka jako takový. Dále se text zabývá základní právní úpravou pro zvolené téma, včetně zasazení tématu do veřejnoprávního (mezinárodního a ústavního) kontextu a následně jsou objasněny nejdůležitější pasáže občanského zákoníku. Stranou pozornosti není ponechána také bytová politika státu jako strategický nástroj rozvoje bydlení a jeho dostupnosti. Tuto politiku považuji za jeden z důsledků základního práva na bydlení, které ač není nárokem, klade na stát určité požadavky co do vytvoření takových podmínek, aby se jednotlivci vůbec mohli o bydlení brát.

Ve třetí kapitole je pojednáno o několika hlavních příčinách stavu, který dnes nazýváme bytovou krizí. Primárně se zabývám hledisky jako jsou vývoj cen nemovitostí, a to i v posledních letech po vypuknutí pandemie COVID-19 (viz také statistiky v přílohách), a hypoték, dále podstata a délka stavebního řízení, způsoby a realizace bytových investičních příležitostí a krátkodobé ubytování prostřednictvím například rezervačního portálu Airbnb.

Značná pozornost je věnována krátkodobému ubytování v nemovitostech k bydlení jako ne zcela systémovému prvku v rámci nájemního bydlení. Právní úprava je proto přiblížena z komplexního hlediska, v němž se setkávají veřejnoprávní a soukromoprávní metoda regulace. V práci je vysvětleno, že jde o vnitřně provázaný problém, na jehož příkladu lze ilustrovat, že hlavní problémy nájemního práva a dostupnosti bydlení nelze analyzovat a řešit bez uvažování v širších souvislostech. Zde mám na mysli základ v podobě typické úpravy nájmu v občanském zákoníku, který je nutně ovlivněn a někdy též limitován kogentní úpravou, bez níž nelze účinně realizovat například bytovou politiku, neboť jinak by byl progres v dostupnosti bydlení obtížně dosažitelný.

V samotném závěru je objasněno, že ačkoli nelze s jistotou shledat příčinnou souvislost mezi v práci popsanými problémy a růstem podílu nájemního bydlení, lze bezpečně poukázat na korelaci mezi těmito skutečnostmi. Práce je završena vysvětlením nutnosti vyvážení soukromoprávní a veřejnoprávní regulace dotčené problematiky; domnívám se, že ani jedné metodě nemůže být dána bezdůvodně přednost. Proto se přimlouvám za dostatečně uvážené a nikoli zbrklé řešení, byť si uvědomuji, že je obtížné a nemusí být dokonalé.

Klíčová slova:

právo na bydlení; nájemní bydlení; bytová krize