

Důvody výpovědi z nájmu bytu

Abstrakt

Rigorózní práce se podrobně věnuje důvodům, pro které lze vypovědět nájem, a to jak stran nájemce tak pronajímatele. Práce je členěna do šesti kapitol, z čehož první kapitola je věnována historickým a obecným pojednáním o nájmu, zejména je však kladen důraz na východiska úpravy nájmu bytu, tj. ochrana slabší smluvní strany a ochrana vlastnického práva. Rovněž je věnován prostor základním charakteristikám nájmu bytu.

Druhá kapitola se zabývá výkladem o výpovědi z nájmu dle obecných ustanovení o nájmu, zejména pak prvkem dočasnosti a jeho vlivem na možnost nájem vypovědět. Třetí kapitola popisuje již výpověď z nájmu bytu a vztah obecné úprav k zvláštní úpravě nájmu bytu.

Samotné výpovědní důvody jsou podrobně analyzovány v kapitole čtvrté a páté. Výpovědním důvodům na straně nájemce je věnována právě kapitola čtvrtá, která se postupně věnuje možnosti vypovědět nájem na dobu určitou či naopak neurčitou a následně zákonným výpovědním důvodům. Ty jsou konkrétně rozebrány v podkapitolách o výpovědi pro změnu okolností a o výpovědi bez výpovědní doby. Pojednáno je i o otázce trvání výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi.

Pátá kapitola pokračuje s rozbořením konkrétních výpovědních důvodů, tentokrát však na straně pronajímatele. První podkapitola popisuje důvody spočívající v chování nájemce a veřejném zájmu. Druhá podkapitola pak zkoumá vypovězení nájmu z důvodu bytové potřeby pronajímatele, jeho manžela či rodiny. Poslední podkapitola je opět věnována problematice trvání výpovědního důvodu.

Práce je uzavírána kapitolou zabývající výpovědi v případě smrti nájemce. Rozebrán je přechod nájmu, možnost výpovědi a postavení státu jako dědice.

Zdroji práce je zejména komentářová literatura a judikatura. Cílem práce však nebyl pouhý popis právní úpravy a relevantní judikatury, ale skutečná hloubková analýza veškerých jednotlivých specifik a úskalí výpovědních důvodů.

Klíčová slova

nájem, byt, výpověď