

V současné době platnou právní úpravu v oblasti přechodu a zániku nájmu bytu, jakož i sjednávání nájemného nelze považovat za zcela bezchybnou a vyhovující. Nedostatky současné právní úpravy se proto zcela oprávněně staly předmětem zájmu zákonodárců.

Dle mého názoru, jednou z oblastí tzv. bytového práva, která zasluhuje pozornost zákonodárců, je úprava **přechodu nájmu bytu**. Právní institut přechodu nájmu bytu bych sice zachovala, právní úprava by však měla být zpřísněna co do okruhu oprávněných osob.

Jak jsem uvedla na počátku své práce, předpokladem pro přechod práva nájmu z nájemce na jiného člena domácnosti nájemce je tzv. právo na bydlení, dle kterého v souladu s právem mohou v bytě bydlet mimo nájemce další osoby, přestože nemají k bytu nájemní právo. Toto odvozené právo na bydlení od práva nájemce mají osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti, tedy především rodinní příslušníci nájemce. V současné době však pro to, aby se jakákoli osoba stala členem domácnosti nájemce (na kterou může v budoucnu právo nájmu přejít) postačuje, že nájemce s bydlením této osoby v bytě souhlasí. Pronajímatel tedy na to, kdo bude bydlet v bytě s nájemcem jako člen jeho domácnosti, nemá dnes žádný vliv. Dle mého názoru však právě toto rovněž přispívá k vyšší míře zneužívání institutu přechodu nájmu a k výhodnému získání bytu s nízkých nájemným. Pro dosažení rovnoprávnějšího postavení pronajímatele a nájemce bych de lege ferenda pro případ, že se účastníci nájemního vztahu nedohodnou jinak, v zákoně stanovila, které osoby může nájemce se souhlasem pronajímatele přijmout do bytu jako členy své domácnosti. Jednalo by se především o příbuzné v řadě přímé, manžela, sourozence nebo druhu nájemce. Pronajímatel by však mohl odmítnout udělit souhlas pouze ze závažných důvodů.