

Při zkoumání postavení pronajímatele a nájemce budu samozřejmě vycházet zejména z platných právních předpisů. Má práce vychází z právního stavu ke dni 1.12.2006 a reaguje tedy na poslední právní úpravy týkající se nájemního bydlení, čímž mám na mysli zejména zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 107/2006 Sb.) a zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen zákon č. 115/2006 Sb.). Při výkladu právních předpisů se budu snažit upozorňovat na názory zastávané v teorii autory, kteří věnují pozornost problematice nájemního bydlení. Jakkoli se teorie poctivě snaží o výklad právních norem, nebyl by obraz úpravy nájemního bydlení zdaleka úplný, kdybych opomenul soudní interpretaci, která je interpretací v konkrétním případě závaznou a vynutitelnou. Proto chci věnovat dostatečnou pozornost rovněž judikatuře. Je totiž třeba vycházet ze skutečnosti, že právní normy jako obecné a abstraktní akty dopadají na konkrétní skutečnosti v našem každodenním životě. Úkolem soudů je pak právě aplikace těchto obecných právních norem na konkrétní případy, čímž dochází faktickou cestou k dotváření těchto norem. Jakkoli jsou v našem právním systému, který patří do rodiny kontinentálního právního systému, soudní rozhodnutí závazná toliko inter partes, mohou mít důležitý význam pro formování živého práva obecně. Samozřejmě nemohu ve své práci opomenout ani význam rozhodování Ústavního soudu, který je povolován k ochraně hodnot, jež společnost považuje za základní.

Dne 1. května 2004 se Česká republika stala členským státem Evropské unie. Považuji tedy za vhodné poukázat na právní úpravy nájemního bydlení v ostatních zemích EU. Tyto úpravy a jejich vývoj mohou být jednak zdrojem poučení a inspirace při legislativní činnosti, jednak mohou být vhodné pro porozumění širších souvislostí bytové politiky na evropském kontinentu.

Z hlediska ochrany lidských práv hraje na evropském kontinentě zásadní roli Rada Evropy, jejímž členem je i Česká republika. Nejvýznamnějším právním dokumentem přijatým Radou Evropy je bezesporu Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod spolu s dodatkovými protokoly. K ochraně Úmluvou zajištěných práv a svobod byl zřízen Evropský soud pro lidská práva se sídlem ve Štrasburku. Rozsudky tohoto soudu mají dalekosáhlý význam, neboť fakticky nutí členské státy Rady Evropy přizpůsobovat jejich právní řády tak, aby se nedostávaly do konfliktu s Úmluvou. V opačném případě členským státům hrozí, že se uplatňováním problematické právní normy dopustí systematického porušování chráněných práv a svobod a že budou muset osoby, jejichž práva byla porušena odškodnit za újmu, která jim vznikla. Takto velice stručně nastíněný evropský systém ochrany lidských práv a základních svobod výrazně ovlivňuje i právo nájemního bydlení, proto považuji za důležité zabývat se ve své práci některými rozhodnutími Evropského soudu pro lidská práva a jejich vztahem k situaci v České republice.