

# Vztah nájemce a pronajímatele ve srovnání se službou Airbnb

## Abstrakt

Cílem mé diplomové práce je zanalyzování materie nájmu dle obecných i zvláštních ustanovení Občanského zákoníku spolu s poukázáním na rozdílnou a dnes velice problematickou právní úpravu online služby Airbnb. Jelikož mají ustanovení o nájmu silně protekcionistickou povahu vůči nájemci, který je ve vztahu k pronajímateli slabší smluvní stranou, rozvádím i stěžejní práva a povinnosti každé ze smluvních stran. Základním pramenem diplomové práce je nejen Občanský zákoník spolu s dalšími vnitrostátními předpisy, které nám dnes již detailně upravují většinu institutů s nájmem souvisejících, ale i neopomenutelná zahraniční právní úprava, která je především v souvislosti se službou Airbnb velice zajímavým zdrojem inspirace pro budoucí vývoj nejen na území České republiky.

Vlastní text je rozdělen do pěti částí. První z nich definuje nájem dle obecných ustanovení Občanského zákoníku spolu s jeho podstatnými znaky, které tak umožňují snadnější pochopení speciální úpravy o nájmu bytu a domu. Také odpovídá na otázku, v jakých právních předpisech nalezneme jedno ze základních lidských práv, a to právo na bydlení.

Druhá část pojednává o online službě Airbnb, která je i nadále jedním z nejprobíranějších a nejaktuálnějších témat ve vztahu k bydlení a nájmu. Zaměřuje se na její právní zařazení, předmětné nařízení Evropské unie, stěžejní výhody i nevýhody této služby, postavení městské části Praha 1, která se s problémy této online platformy neustále potýká a návrhy právní úpravy spolu s uvedením právní úpravy zahraničních měst a jejich řešení.

Třetí část je věnována samotnému právnímu vztahu nájemce a pronajímatele. Skládá se z definic smluvních stran, jejich práv a povinností dle obecných i zvláštních ustanovení Občanského zákoníku, ale i z analýzy právní úpravy tzv. sousedského práva a předmětnou soudní judikaturou. Čtvrtá část je stejně jako třetí věnována právům a povinnostem smluvních stran, avšak nikoliv nájemce a pronajímatele, ale ubytovaného a ubytovatele, jakožto smluvních stran dle právní úpravy Airbnb.

Poslední část diplomové práce poskytuje výčet nejdůležitějších právních důvodů vedoucích ke skončení nájmu, jak dle obecných a zvláštních ustanovení Občanského zákoníku, tak i smlouvy o ubytování spolu s jejich odůvodněním a poukázáním na rozlišnost mezi jednotlivými ustanoveními.

**Klíčová slova: [Nájem, Nájem bytu a domu, Airbnb]**