

Při zpracování své diplomové práce jsem se zaměřila na platnou právní úpravu, zakotvenou zejména v občanském zákoníku. Bylo-li toho třeba, čerpala jsem i z dalších platných právních předpisů provádějících, doplňujících či souvisejících. Ve sporných či nejasných otázkách, respektive výkladech právních norem, mi byla vodítkem dostupná judikatura, což nastínilo pohled soudní praxe na danou problematiku a pro doplnění výkladu mi věrně posloužil komentář občanského zákoníku.

V úvodu jsem uvedla, že bych ráda věnovala zvýšenou pozornost novele občanského zákoníku, provedené zákonem č. 107/2006 Sb., a tak jsem také učinila. Jednou ze zásadních změn je kogentně upravená smlouva o kauci, jejíž základní nedostatek vidím v tom, že pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít pouze na základě vykonatelného rozhodnutí soudu, vykonatelného rozhodčího nálezu nebo písemného uznání nájemce, což znovu snižuje možnost dosažení peněžních prostředků pronajímatelem, a tak i původní smysl této smlouvy. Ustanovení § 686a odst. 6 obč. zák. vyloučilo automatické obnovování smlouvy o nájmu bytu uzavřené na dobu určitou, nicméně pronajímatel s nájemcem si mohou dohodnout obnovování smlouvy v dodatku nájemní smlouvy. Ustanovení § 687 odst. 2 obč. zák. nově umožňuje, aby se pronajímatel a nájemce ve smlouvě dohodli, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobitelném pro řádné užívání, pokud se dohodli, že nájemce provede úpravy předmětného bytu. Tato úprava usnadňuje pozici pronajímatelů, kteří nemají dostatečné finanční prostředky a nájemci si zároveň mohou zařídit byt dle svých potřeb s následným vypořádáním nákladů. Ke zlepšení informovanosti pronajímatele, jde-li o pohyb osob žijících v jeho domě či bytě, přispěla povinnost oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, žijících s nájemcem v tomto nájemním bytě, zakotvené v § 689 obč. zák. V rámci přechodu nájmu bytu došlo ke změně v užší příbuzenské skupině, ze které byli vyňati vnuci nájemce, a naopak zařazen partner nájemce. Dále je ve prospěch pronajímatele stanoveno, že u druhé skupiny osob, které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy a účinnosti citovaného zákona, dojde k přechodu nájmu pouze tehdy, jestliže se na tom pronajímatel a nájemce písemně dohodli. Domnívám se ovšem, že samotná existence přechodu nájmu bytu je zásadním omezením vlastnického práva pronajímatele. Nakonec bych ráda zmínila významnou změnu, která zavedla právo pronajímatele vypovědět nájem bez přivolení soudu, byť i jen v zákonem stanovených případech; nájemce může ovšem následně podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. V těchto případech má pronajímatel povinnost zajistit jako bytovou náhradu pouze přístřeší, což také jeho jinak nerovné postavení oproti privilegovanému nájemci vylepšilo. Totéž již nelze říct o právní úpravě druhé skupiny výpovědních důvodů, která zásadním způsobem diskriminuje pronajímatele, stanoví zejména povinnost pronajímatele v některých případech uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, ale i další zatěžující povinnosti.

Zákon č. 107/2006 Sb. upravuje nejen změny občanského zákoníku, ale především postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Tento předpis konečně zakotvil do právní úpravy nájemného zcela zásadní smluvní princip; teprve nedojde-li k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, nastupuje pro pronajímatele možnost jednostranně zvýšit nájemné na základě přesných pravidel tímto zákonem stanovených. Tímto způsobem by měl zákon vytvořit během 4 let podmínky pro následné efektivní využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn. Po skončení tohoto období se nájemné bude sjednávat dohodou v souladu s § 696 obč. zák.

Regulace nájemného je určitou deformací volného trhu s byty a zároveň je

střetem zájmů tří základních subjektů. Pronajímatel zpravidla usiluje o co nejvyšší nájemné a nájemce přirozeně o co nejnižší. Stát hraje roli jakéhosi „správce“ těchto vztahů, mimo to však plní také určité sociální funkce, v rámci čehož se snaží zajistit bydlení i méně majetným, a k tomu mu slouží státní sociální byty, regulace nájemného a příspěvek na bydlení. Dle mého názoru regulací nájemného, kdy pronajímatel svým způsobem dotuje nájemce, dochází k určitému přesunu této sociální funkce státu na pronajímatele. Stát tím vlastně šetří peníze, neboť nemusí vydávat tolik financí na sociální politiku. V důsledku toho jsou nájemci rozděleni do 2 kategorií: jedni platí tržní nájemné bez ohledu na jejich sociální situaci a druzí bydlí v dříve regulovaném nájemném a platí bez ohledu na výši příjmů minimální nájemné. Pronajímatelé jsou stejně tak rozděleni do 2 skupin: jedni pronajímají byt s dříve regulovaným nájemným se ztrátou a druzí, kteří pronajímají byt za tržní nájemné se ziskem. Stát takto vytváří nerovnoprávné prostředí mezi pronajímateli i nájemci.