

# Nájem bytu: práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

## Abstrakt

Diplomová práce se zabývá stále aktuálním tématem nájmu bytu, jenž je primárně upraven v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), a to ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a domu (§ 2235 až 2301). Sekundárně je pak problematika nájmu bytu upravena též jinými právními předpisy – např. zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zákon o službách), či nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Úprava nájmu družstevního bytu je pak vyčleněna mimo občanský zákoník, když se ji zákonodárce rozhodl zařadit do zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Předmětem diplomové práce není detailní rozbor všech zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu, nýbrž podat přehled práv a povinností plynoucích pro nájemce a pronajímatele zejména z ust. § 2242 až 2278 OZ. Zvláštní akcent je pak kladen na rozbor v teorii a praxi problematických otázek (jako např. otázky výše zákonné sazby úroků z jistoty). Práce nabízí též komparativní pohled na vybrané otázky nájemního práva, když vybraná ustanovení občanského zákoníku porovnává s právní úpravou nájmu bytu účinnou ve Spolkové republice Německo.

Vzhledem k rozsahu práce se práce nevěnuje nájmu služebního bytu, bytu zvláštního určení a nájmu družstevního bytu.

Systematicky je diplomová práce členěna do tří částí, jež se dále rozpadají do kapitol, příp. podkapitol.

Část první diplomové práce se člení na kapitoly, v nichž je po úvodním exkurzu do problematiky nájmu bytu pojednáno o účelu, předmětu a subjektech nájmu bytu. Poslední kapitola je pak věnována problematice vzniku nájmu bytu, jež je blíže rozebrána v jednotlivých podkapitolách. Důraz je pak kladen na vznik nájmu bytu na základě smlouvy, neboť tato patří k nejčastějším důvodům vzniku nájmu.

Část druhá představuje samotné těžiště diplomové práce. Systematicky je tato část členěna do třinácti kapitol, přičemž některé z nich se dále rozpadají do podkapitol. Při členění do kapitol byla respektována zákonodárcem zvolená posloupnost v ust. § 2242 až 2278 OZ. V první kapitole je tak pojednáno o odevzdání bytu nájemci (§ 2242 an. OZ); poslední kapitola se pak zabývá podnájmem bytu (§ 2274 an. OZ). S největší mírou podrobnosti je zpracována

kapitola pojednávající o nájemném a jiných platbách – a to vzhledem k důležitosti této problematiky pro praktické fungování nájemního vztahu.

Poslední, třetí část diplomové práce se zabývá tématem zániku nájmu bytu a otázkami, jež se zánikem nájmu bytu souvisejí. V rámci této části je pojednáno jednak o přechodu nájmu bytu a dědění práva nájmu bytu (kapitola první), jednak o vlastním zániku nájmu bytu (kapitola druhá), přičemž akcentován je jeho zánik výpovědí, neboť jde z pohledu nájemce bezesporu o nejdůležitější problematiku.

**Klíčová slova: Nájem bytu, Nájemce, Pronajímatel**