

Tato rigorózní práce nese název *Nájem bytu* a jejím cílem je bližší rozebrání tohoto institutu z hlediska historického vývoje až po dnešní platnou právní úpravu a současně upozornit na problémy, které se týkají uplatnění tohoto institutu v praxi.

Těžiště této práce spočívá v současné platné právní úpravě v §685 až §716 ObčZ, která vychází z nové koncepce nájmu bytu, odlišné od dříve platného institutu osobního užívání bytu. Na začátku této práce je stručně nastíněn historický vývoj institutu nájmu bytu, přičemž v dalších částech této práce je kladen důraz na význam nájemních smluv a konstatování současného právního stavu. Podrobněji se věnuji pojmu a pojmovým znakům nájmu bytu, vzniku, obsahu a zániku nájemního právního vztahu. Pozornost věnuji též v poslední době velmi diskutované „regulaci“ či spíše „deregulaci“ nájemného a to jak z hlediska historického vývoje, tak z hlediska současné právní úpravy, ovlivněné zejména zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku.

Nájemní právní vztah a obecně celý institut nájmu bytu je velmi ovlivňován soudní judikaturou, která je v této oblasti nesmírně bohatá, i když ne vždy zcela jednotná a samotná ustanovení občanského zákoníku či jiných právních předpisů vztahujících se k bydlení tu samy o sobě nestačí. V textu této práce tedy často na soudní judikaturu odkazuji a uvádím konkrétní případy, jež vedou často nejen k lepšímu pochopení teoretického výkladu, ale i k snazší aplikaci platné právní úpravy v praxi.

Problematika nájemního bydlení a bydlení vůbec je stále velmi aktuální, neboť bydlení lze považovat za jednu z nejdůležitějších lidských potřeb a vypovídá o životní úrovni obyvatel. Právo na bydlení je jedno z lidských práv, které se promítá jak do právních řádů jednotlivých zemí světa, tak i do mnoha mezinárodních dokumentů. Nejstarším takovým dokumentem je Všeobecná deklarace lidských práv, která byla přijata valným shromážděním OSN v prosinci 1948 a v níž se v článku 25 uvádí, že *„každý má právo na životní úroveň*

přiměřenou zdraví, blahobytu svému i své rodiny, včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče.....“

Hlavním principem práva na bydlení je rovný a nediskriminační přístup z hlediska rasy, náboženského vyznání a pohlaví. V dokumentu Zásady bytové politiky (Housing Policy Guidelines), schváleném Výborem Evropské hospodářské komise OSN pro lidská sídla v roce 1992, je právo na bydlení charakterizováno jako nevymahatelné a nenárokové. Vyjadřuje závazek vlád pečovat o tuto oblast a o uspokojivou úroveň bydlení občanů.

Právo na bydlení však není chápáno jako nárokové, a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami nebo surčitou pomocí státu zajistí odpovídající bydlení.

V České republice zahrnoval bytový fond k 1.3.2001 celkem 4 366 293 bytů, z toho 3 828 000 trvale obydlených bytů, což znamená 427 bytů na 1000 obyvatel. V celkovém pojetí tedy u nás neexistuje plošný bytový deficit, nicméně atraktivní lokality (Praha) jsou charakteristické velkými rozdíly mezi poměrně širokou nabídkou a výdajovými možnostmi značné části domácností. Hlavním problémem je tedy nedostatek přiměřených a současně cenově dostupných bytů, tedy nízká finanční dostupnost bydlení, která se dotýká zejména sociálně slabších domácností. Ve struktuře bytového fondu představují z hlediska právního důvodu užívání bytu nájemní byty 29% , družstevní byty 17% a 47% bytů je užíváno vlastníkem domu či bytu. Vybavenost obyvatelstva bytovým fondem se postupně zlepšuje a zvyšuje se rovněž kvalita bydlení. Zlepšování bytové situace je dáno vlivem rostoucí výstavby i modernizace bytového fondu. Vlivem rozvoje hypotečního financování včetně příznivého vývoje úrokových sazeb se zvýšila dostupnost vlastnického bydlení. S rostoucím zájmem o nákup bytů se snižuje poptávka po pronájmech. Postupně začínají klesat i volně smluvené nájmy.

Lze říci, že soukromý nájemní sektor je velmi malý a jeho fungování je negativně ovlivňováno důsledky dříve uplatňované regulace nájemného a některými prvky občanskoprávní úpravy nájmu bytu. Důsledkem je, že chybí zejména levné nájemní byty pro domácnosti s nižšími příjmy, které si nemohou dovolit finančně participovat na pořízení vlastnického bydlení a pro které je

hrazení tržního nájemného ve větších a atraktivních sídlech příliš nákladné. Část nově postavených bytů v developerské výstavbě, které jsou rozprodávány do vlastnictví, je pronajímána na základě nájemních smluv. Podle analýz je tak 30-40% těchto nových bytů užíváno nájemním právem, protože řada kupců investuje do nákupu bytů z jiných důvodů, než je uspokojení vlastní bytové potřeby. Po vstupu České republiky do Evropské unie se zvýšil též podíl zahraničních kupců, kteří kupují nové byty a nabízejí je k nájmu. Rozšiřující se nabídka nových i starších nájemních bytů na volném trhu tak sráží výši „tržního“ nájemného dolů.