

Nájemní smlouva patří v našem právním řádu k základním typům závazkových právních vztahů a nejtypičtějším předmětem nájmu je právě byt. V oblasti nájmu bytu došlo v posledních letech k četným změnám a vzhledem k tomu, že oblast bytů je jednou z dynamicky se rozvíjejících oblastí práva, lze očekávat změny další.

Nájemní smlouva je důležitým institutem soukromého práva, jehož kořeny sahají až do doby starých Římanů. Z tohoto důvodu bych si v úvodu své rigorózní práce dovolila letmo zabrousit do historie, neboť moderní právní úprava nájmu bytu a nájemní smlouvy vůbec vychází právě z římskoprávních tradic. Tyto tradice byly sice po změně politických poměrů v padesátých letech minulého století postupně opouštěny a v ryze soukromoprávní úpravě nájmu začaly postupně převládat veřejnoprávní prvky s dominantní rolí státu. Institut nájemní smlouvy z našeho právního řádu nakonec vymizel úplně, když byl nahrazen tzv. „osobním užíváním věci“. Nicméně rozsáhlou novelou občanského zákoníku z roku 1991 byl do našeho právního řádu institut nájemní smlouvy znovu navrácen a následně byly přijaty četné novely týkající se oblasti nájmu bytu. K poslední výrazné novele došlo přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Právě na novinky, které tato novela přinesla, bych se ve své práci ráda zaměřila. Vzhledem k tomu, že tato novela nabyla účinnosti poměrně nedávno (k 31.3.2006), lze její přínos hodnotit spíše jen teoreticky a výklad řady ustanovení tak bude ponechán až rozhodovací praxi soudů při řešení konkrétních případů.

Cílem této mé práce je zmapovat současnou úpravu nájmu bytu v českém právním řádu, a to jak po stránce teoretické, tak částečně i praktické. Také bych se ráda zaměřila na změny, které přinesla poslední výše zmíněná výraznější novela občanského zákoníku z roku 2006.