

# Nájem bytu

## Abstrakt

Diplomová práce se zabývá institutem nájmu bytu, jenž je institutem významným a stále aktuálním. Vzhledem k neustálému zvyšování cen nemovitostí lze navíc pouze očekávat nárůst jeho využitelnosti a atraktivity. V diplomové práci je pojednáno nejenom o základních charakteristických znacích nájmu jakožto právního vztahu, ale mimo jiné také o bytu a domu jako předmětu nájemního vztahu, o jeho subjektech nebo o specifickém účelu za kterým je sjednáván. Značná pozornost je věnována také nájemní smlouvě, nájemnému či způsobům, jakými může nájemní vztah skončit. Vynechána je část týkající se historického vývoje nájmu bytu.

Prostor je věnován vybraným otázkám týkajícím se chráněného nájmu bytu upraveného občanským zákoníkem, a to jak otázkám teoretickým, tak i otázkám praktickým. Práce se zabývá především těmi otázkami, které v odborných kruzích rezonují nejvíce. Cílem práce je tak poskytnout souhrnný a ucelený obraz o úpravě nájmu bytu, a to především za pomoci judikatury Nejvyššího soudu České republiky, která jej pomáhá dotvářet. V práci jsou shrnuty a uvedeny stanoviska Nejvyššího soudu obsažené v jeho rozhodnutích týkajících se dlouhodobě sporných otázek, které se vztahují k nájmu bytu. Sumarizovány jsou tak například závěry týkající se (ne)platnosti nájemní smlouvy v případě, kdy byt nebyl v momentě jejího uzavření právně volný nebo možnosti zakotvení souhlasu pronajímatele v nájemní smlouvě i při podnájmu pouze části bytu. Práce se mimo jiné věnuje například i zodpovězení otázky, zda se automatická prolongace dle § 2285 OZ vztahuje pouze k nájmu sjednanému na dobu určitou, zda má nájemce bytu povinnost byt užívat a celé další řadě otázek.

Při absenci rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou výkladové problémy a otázky řešeny především za pomoci komparace, analýzy a hodnocení již vyslovených názorů v odborné literatuře. Výsledkem tohoto procesu je nejenom shrnutí odborných názorů, ale také zdůvodnění vlastního stanoviska. Do této oblasti spadá například problematika příslušenství bytu či možnost omezení nájemcova práva chovat v bytě zvíře s ohledem na § 2258 OZ.

Práce nejenom přibližuje stávající úpravu nájmu bytu obsaženou v občanském zákoníku, ale také porovnává některé aspekty nájmu s úpravou zahraniční nebo uvádí možné návrhy úpravy *de lege ferenda*. Pro komparaci byla zvolena úprava obsažená

v německém právním řádu, a to především z důvodu vzájemné podobnosti terminologické, obsahové, ale i formální.

**Klíčová slova:** nájem bytu, nájemní smlouva, bytová potřeba