

Jako téma své rigorózní práce jsem si vybral „*Nájem bytu se zvláštním přihlédnutím k jeho vzniku a obsahu*“. Toto téma se mi jeví jako aktuální a zajímá i širší okruh laické veřejnosti. Bydlení patří k základním lidským potřebám, ale bohužel kupní síla obyvatelstva není na takové úrovni, aby všichni lidé mohli bydlet „ve svém“, byť za pomoci úvěru. Nezbyvá jim tak nic jiného, než bydlet v „cizím“, a to zpravidla za úplatu. Nejčastěji využívaným právním titulem k tomu je beze sporu smlouva o nájmu bytu.

To, aby obyvatelé mohli v klidu bydlet, patří zajisté i mezi základní zájmy státu a je předpokladem ekonomického růstu společnosti jako takové. V současné době panuje ve společnosti trend (zejména ve střední třídě), že lidé jsou ochotni zakládat rodinu až po té, co budou mít zajištěné bydlení a i jinak uspokojivou životní situaci.

Je tedy i úkolem státu, aby nastolil takovou bytovou politiku, resp. aby napomohl vytvořit takové podmínky, že se budou stavět nové byty, přičemž jejich cena nebude dosahovat astronomických výšin. Jen tak lze dle mého názoru vytvořit situaci, aby nájemné buď klesalo nebo se alespoň nezvyšovalo. K čemu by byl výkonný průmysl, zemědělství a kvalitní služby, pokud by kupní síla lidí v důsledku „ožebračování“ uměle vyšroubovaným nájemným byla tak slabá, že by si z toho nemohli nic dovolit? To by pak následně postihlo i této sféry. Nadprodukce a nízká kupní síla obyvatelstva vedla, jak je známo, i k ekonomické recesi v 30. letech minulého století. Nehledě k tomu, že je nemorální, aby se někteří obohacovali na úkor jiných zneužívaje přitom jejich ekonomické tísně. Na druhou stranu není možné dle mého názoru řešit bytovou situaci dalšími a dalšími právními omezeními vlastníků, byť určitá omezení jsou třeba, neboť nájemce se chť nechť ocitá ve slabším faktickém postavení a nemůže být vlastníkovu bytu vydán na milost a nemilost. Klíčem je dle mého názoru aktivní politika státu, která se snaží bytovou otázku ovlivnit nepřímo. Mám na mysli zejména dotace na výstavbu nových bytů, ale i třeba větší zapojení státu či obcí do vlastnictví bytů, kde by nájemné bylo koncipováno na neziskovém charakteru jako např. v případě družstevních bytů. To by možná splnilo účel lépe než různé příspěvky na bydlení, kterými se akorát z daní všech podporují někdy neúměrné požadavky pronajímatelů na nájemné. Např. nájemné za byt 2+1 Praze ve výši okolo 12 000 Kč (plus ještě zálohy za služby) se mi opravdu zdá být neúměrně a v hrubém nepoměru ke skutečným nákladům na údržbu. V Praze nežijí jen bohatí podnikatelé (kteří navíc

nemají potřebu žít v nájmu), ale také zaměstnanci veřejné správy, důchodci, lidé s nejméně placenými profesemi (prodavačky, uklízečky apod.). Argument, že se mají přestěhovat jinam, pokud nájemné nezvládají, mi přijde nesmyslný. Za prvé nevím, kdo by pak tuto práci vykonával, a za druhé není zrovna jednoduché se stěhovat někam jinam – člověk se může trvale odstěhovat, až když má zajištěnou práci, a na druhou stranu zaměstnavatele nejprve zajímá, jestli uchazeč má kde bydlet. Vytváří se tak bludná spirála. Pak zde také není jistota, že se člověk odstěhuje z místa, kde prožil celý život, a o práci, kvůli které se přestěhoval, následně přijde. Změnit místo bydlení není tak jednoduché jako změnit práci.

Ale zpět k nájmu bytu z pohledu práva. Zapojení státu do bytové politiky není jen jeho zájmem, ale i právní povinností. „Právo člověka na přiměřené bydlení“ je zakotveno v mezinárodních dokumentech o lidských právech, konkrétně v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech a v Evropské sociálně chartě Rady Evropy. Těmito mezinárodními smlouvami je Česká republika vázána a podle čl. 10 Ústavy jsou součástí právní řádu České republiky. Právu člověka na přiměřené bydlení odpovídá nutně povinnost státu realizaci tohoto práva zajistit, resp. vytvořit účinné nástroje, aby mohl člověk s pomocí svého vlastního přičiněním přiměřeně bydlet.

Možnost realizace práva na bydlení je zajištěna jak předpisy soukromoprávními, tak veřejnoprávními. Na prvním počátku ale musí stát kvalitní soukromoprávní úprava nájmu bytu, která zajišťuje vyvážený vztah mezi pronajímatelem a nájemce, tj. která vytváří rozumnou rovnováhu mezi právy pronajímatele a právy, resp. ochranou nájemce.

Právě proto, že nájem bytu je velmi diskutovaným tématem a osobně mě velmi zajímá, věnoval jsem mu svou rigorózní práci. Z důvodu přehlednosti a logické provázanosti jsem zvolil členění v duchu klasické struktury učení o závazkových právních vztazích, tj. vznik, obsah, změna, zajištění a zánik závazkových právních vztahů. Zvláštní pozornost jsem věnoval diskuzím o vymezení pojmu „byt“, právním důvodům vzniku nájmu bytu, vzájemným právům a povinnostem nájemce a pronajímatele, změně nájemního vztahu a zajištění závazků z nájmu bytu. Nezabýval jsem se zánikem nájmu bytu, resp. právními důvody zániku nájemního vztahu, neboť to je předmětem mé disertační práce.

Práce si tak klade za cíl přinést ucelený přehled v oblasti vzniku, obsahu, změn a zajištění nájmu bytu a též prezentovat vlastní názory k sporným otázkám. Do textu jsem

zapracoval i návrh nového občanského zákoníku, resp. pokusil jsem se vytvořit přehled změn, které přinese, pokud bude schválen Parlamentem České republiky.

Při zpracování tématu jsem vycházel z monografií věnovaných nájmu obecně a nájmu bytu, učebnic občanského práva hmotného a civilního procesu, komentářů k občanskému zákoníku, odborných časopisů, platných právních předpisů a judikatury.

Právní stav je zachycen k 31. srpnu 2008.