

Předkládaná rigorózní práce má název „Vlastnictví a nájem bytů“. Toto téma jsem si zvolila z důvodu, že se jedná o velice rozsáhlou a poměrně komplikovanou oblast práva, která však v životě každého z nás (nejenom tedy právníků) hraje velice podstatnou roli. Tímto tématem se zabývám již několik let a stále mne velice zajímá. Zejména je pozoruhodný vývoj po roce 1989 a veškeré změny, které od této doby v oblasti bytového práva nastaly. Tato oblast práva hraje podstatnou roli i v životě většiny občanů, neboť bytová potřeba (ať již formou vlastnictví nemovitosti či nájmu) patří k základním životním potřebám každého občana a její uspokojení je základní podmínkou pro normální fungování života všech občanů od narození až do smrti. S touto problematikou se tedy každý člověk několikrát za život setká a měl by být dostatečně poučen o všech problémech v této oblasti.

Právě z důvodu velice potřebné materie je však výsledkem to, že mnoho lidí – právních laiků v této oblasti zakládá a mění právní vztahy, aniž by měli dostatečnou erudici v tomto oboru. Jedná se o různé referenty a zaměstnance obecních úřadů, bytových družstev a různých státních institucí, které se bytovou problematikou profesionálně zabírají. Jistě není možné, aby všechny tyto instituce byly obsazeny kvalifikovanými právníky, neboť těchto praktiků jsou stovky, ba možná tisíce, ale v každém případě by měli mít všichni tyto jmenovaní správné právní informace v oboru péče o byty.

O to větší nároky klade tento obor na právníky. Právě z důvodu značné laicizace tohoto oboru zde přežívají různé dezinformace, fámy a legendy, které vytvářejí určitý informační chaos v tomto oboru. Každý právník vstupující do právní praxe tedy musí být vybaven velice dobrými znalostmi v tomto oboru, aby mohl tyto laické informace uvádět na „pravou míru“. Přesvědčit veřejnost o jejich informacích, kvalitě, resp. dezinformaci je mnohdy těžší, než pracovat v oboru, který je výlučně v rukou advokátů (např. směnečné právo, většina obchodního práva, atd.). Erudice právníků tak musí být v této oblasti velice kvalitní a pružná, neboť tato oblast se od „sametové revoluce“ velice dynamicky vyvíjí a změny od původního „socialistického práva“ k běžnému demokratickému standardu jsou opravdu velice výrazné.

Ve své práci jsem se snažila tedy nastínit některé hlavní problémy v této velice rozsáhlé oblasti práva. Práce je rozdělena do sedmi hlavních kapitol, z nichž do popředí vstupuje zejména kapitola týkající se vlastnictví bytů, problematika přeměny a převodu bytových jednotek podle bytového zákona. Další výrazná část práce je věnována nájům bytů a problematikou s tím související. Zejména jsem se zaměřila na změny v bytovém právu po novele č. 107/2006 Sb. Práce je prokládána zajímavými judikáty soudů, mými názory a doposud nashromážděnými zkušenostmi tak, aby vytvářela komplexní pohled na dané téma. Nechybí zde ani procesní stránka věci s uvedením některých soudních sporů a právních příkladů z praxe při mém několikaletém působení v advokátní kanceláři, v poslední době na pozici advokátního koncipienta.

Při zpracování této obsáhlé problematiky jsem měla stále na paměti, že se jedná o oblast práva, která je značně rozsáhlá a komplikovaná, navíc s velice vážnými důsledky do života většiny občanů. Z tohoto důvodu jsem se snažila zejména o přiblížení téma vlastnictví bytu a na druhé straně o téma nájmu bytu. Právě tyto dvě kapitoly tvoří základ této rigorózní práce.

Snahou práce bylo přiblížit čtenáři současný stav situace, možný budoucí vývoj a také alespoň stručně popsat historický vývoj bytového práva.

Samotný závěr práce se zabývá úvahou de lege ferenda nad touto problematikou a uvádí reálné příklady z právní praxe.