

Těžištěm této práce se stalo zhodnocení všech novinek, které přinesl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a zásadně tak změnil již léta zaběhlé procedury v nájemních vztazích. Při svém zpracování rozsáhlého tématu nájmu bytu jsem se zaměřila na platnou právní úpravu, zakotvenou v občanském zákoníku a důsledně jsem se snažila upozornit na všechny aktuální změny oproti právní úpravě předchozí. Kde bylo potřeba, uvedla jsem i jiné zákony vztahující se k této problematice, stejně jako předpisy provádějící a související. V rozporných momentech jsem poukazovala na dostupnou judikaturu, abych nastínila, jakým způsobem se k dané problematice staví soudní praxe, zejména pak zásadní rozhodnutí Nejvyššího soudu.

Vzhledem k rozsáhlým změnám, na které se ve své práci zaměřuji, jsem však byla nucena zestručnit témata, jež zůstala oproti předchozí právní úpravě takřka beze změn (například detailní rozebrání všech výpovědních důvodů, na základě kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu), jelikož by jejich doplnění nadbytečně rozšiřovalo již tak dost rozsáhlé pojetí této práce. Ze stejného důvodu jsem do své práce nezařadila ani problematiku podnájmu bytu, která sice úzce souvisí s nájmem bytu, dokonce může způsobit i vznik výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 obč. zák. (srov. § 719 odst. 1 obč. zák.), avšak jak bylo uvedeno výše, jedná se o právní důvod bydlení

odvozený od práva nájmu bytu, který má pouze doplňující charakter, a proto z důvodu zaměření na rozsáhlou problematiku nájmu bytu se na právní úpravu podnájmu bytu v této práci již nedostalo místa.

Co se týče novely občanského zákoníku, zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, závěrem lze shrnout následující.

Zcela zásadní změnou, která vyplývá již z názvu uvedeného zákona, je vyplnění vakua právní úpravy způsobu **stanovení nájemného v bytech**. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu zakotvil do čela právní úpravy nájemného zcela zásadní a dlouho očekávaný **smluvní princip při sjednávání nájemného**, a to do ustanovení § 696 obč. zák., z kterého vyplývá, že výše nájemného při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.