

## 10. Závěr

Cílem této práce bylo podat ucelený přehled právní úpravy zániku nájmu bytu výpovědí, přičemž na celou problematiku jsem se snažila pohlížet objektivně. V případech, kdy jsem při studiu dané problematiky zjistila existenci různých právních názorů na určité téma, tyto názory uvádím a připojuji vlastní.

V jednotlivých kapitolách upozorňuji na dílčí nedostatky právní úpravy, které jsem při zpracování práce odhalila, zároveň se snažím nastínit případné způsoby řešení. Zmiňuji také některé interpretační nejasnosti zákona.

Na závěr mohu konstatovat, že naše právní úprava v oblasti zániku nájmu bytu výpovědí je ucelená. Nájem bytu je založen na smluvním principu. Přesto však zákonodárce zvolil takovou úpravu, která není pro účastníky smluvního vztahu rovná, když cíleně zvýhodňuje nájemce. Částečnou nápravu přinesl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon doslova revolučně změnil dosavadní právní úpravu, když zakotvil možnost výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele bez přivolení soudu, která byla v naší zemi několik desítek let nemyslitelná.

Jako další nesporný přínos shora uvedeného zákona, hodnotím také zrušení ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku pro nájem bytu. Podle předchozí právní úpravy měl pronajímatel v případě skončení nájmu bytu na dobu určitou třicetidenní lhůtu k podání návrhu na vyklizení bytu. Pokud ji promeškal, došlo k obnovení nájemní smlouvy za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Taková lhůta nepřiměřeně zatěžovala pronajímatele.

Dlouho očekávaný zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, také částečně vyřešil spory mezi pronajímateli a nájemci, když vytvořil právní rámec pro jednostranné zvyšování regulovaného nájemného. Je nesporné, že dosavadní výnosy z regulovaného nájemného soukromým vlastníkům bytů nekryly náklady na údržbu bytů.

Pronajímatelé mnohdy také suplují roli státu, který není schopen plnit sociální funkce spojené s bydlením. Přenesení těchto povinností státu na pronajímatele, které je zakotveno v některých ustanovením občanského zákoníku, by mělo být odstraněno. Za těchto podmínek stát přičítá k tíži pronajímatelů nedostatek sociálních bytů na trhu.

Jako zásadní problém v současné praxi vidím délku soudních sporů, které pronajímatelé s nájemci vedou. De lege ferenda navrhuji zjednodušení soudních sporů v nájemních věcech, a to např. zavedením lhůty, ve které by soud byl povinen nařídít soudní jednání a také sankci pro stranu sporu, která záměrně protahuje řízení. Z vlastní zkušenosti mohu uvést, že ničím neobvyklým není ani roční lhůta mezi podáním odvolání, jako řádného opravného prostředku proti rozsudku o vyklizení bytu a nařízením jednání odvolacím soudem. Takové průtahy jsou podle mého názoru pro pronajímatele, který se snaží vystěhovat neplatiče nájemného nepřijatelné.

Zároveň ne každý bude chtít hned řešit své spory soudní cestou, ať už z důvodu zdlouhavosti soudního řízení či jeho finanční nákladnosti a pokusí se nejprve o smírné vyřešení celé věci.

Dovolím si tvrdit, že v naší společnosti stále přetrvává deformovaný názor, že za bydlení občanů je odpovědný stát. S tím také souvisí nízká ochota obyvatel převzít odpovědnost za své bydlení.

Podle provedených průzkumů je prokázáno, že vztahy mezi pronajímateli a nájemci jsou zhoršovány v důsledku občanskoprávní úpravy nájmu bytu, která obsahuje nestandardní prvky z dob minulého režimu a také obtížnou vymahatelností práva<sup>71</sup>.

Závěrem své práce uvádím, že institut chráněného nájmu bytu je vlastní právním řádům právních států, mělo by však být maximálně zabráněno možnosti jeho zneužívání. Na druhou stranu nesmíme zapomínat, že i v oblasti bytové problematiky existuje tržní prostředí. Vnitřní rozpornost obou uvedených skutečností by měla vést zákonodárce ke snaze nastolit režim, který by přiměřeným způsobem chránil nájemce proti svévoli pronajímatele, zároveň

---

<sup>71</sup> <http://www.mmr.cz/upload/1092669326konceptce.pdf>

by však poskytl pronajímateli rychlou a účinnou ochranu proti nájemci, který neplní své základní povinnosti z nájemního poměru vyplývající.