

3. Závěr

Ve své diplomové práci jsem se věnoval problematice zániku nájmu bytu. Mým cílem bylo zmapovat a zhodnotit platnou právní úpravu a upozornit na změny, které by do této problematiky mohl vnést nový občanský zákoník.

V první kapitole jsem stručně popsal, co to je nájem bytu. Ve druhé kapitole jsem se věnoval zániku nájmu bytu. Ten jsem nejprve obecně vymezil, udělal přehled jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu a rozdělil je do dvou skupin podle toho, zda se jedná o zánik nájmu bytu absolutní nebo relativní.

Ve své práci jsem se snažil udělat ucelený přehled všech způsobů zániku nájmu bytu, protože platná právní úprava je v této oblasti poněkud roztráštěná a ani připravovaný občanský zákoník zřejmě nepřinese v tomto směru zlepšení.

Při charakteristice jednotlivých důvodů zániku nájmu bytu jsem se zaměřil mimo jiné i na oblasti, které mohou být v praxi problematické, což je způsobeno tím, že formulace použité v občanském zákoníku jsou často velmi obecné, což může vést k výkladovým problémům. Proto jsem pracoval i s judikaturou Nejvyššího soudu ČR, která může tyto nejasnosti částečně vyřešit.

Nový občanský zákoník, bude-li přijata úprava zániku nájmu bytu v tom znění, jaké momentálně obsahuje vládní návrh, přinese několik změn, ne všechny však lze hodnotit pozitivně.

Jako nejproblematictější změnu hodnotím navrácení zákonné prolongace nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou. Chtějí-li pronajímatel i nájemce, aby nájemní vztah pokračoval i poté, kdy uplynula ve smlouvě stanovená doba, nic jim nebrání v tom, aby se na tom dohodli. Navrhovaná úprava podle mého názoru způsobí právní nejistotu, kdy nájemce bude po tři měsíce od uplynutí doby nájmu čekat, zda-li mu bude doručena výzva, aby byt opustil.

Naopak pozitivně hodnotím změny týkající se výpovědi z nájmu bytu. Především to, že u žádného výpovědního důvodu nebude potřeba přivolení soudu a nájemce, nebude-li s výpovědí souhlasit, se bude moci obrátit na soud, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná. Tato úprava by měla postup při vypovězení nájmu bytu zjednotit a urychlit.

Stejně tak je podle mého názoru správné, že nájem bytu uzavřený na dobu určitou budou moci smluvní strany vypovědět jen v případech stanovených zákonem nebo bude-li tato možnost mezi nimi dohodnuta. Tato úprava povede k větší právní jistotě obou smluvních stran.

Platná právní úprava zániku nájmu bytu, která je účinná od 31. 3. 2006, je dle mého názoru kvalitnější než ta, která byla účinná před novelou č. 107/2006 Sb., a i změny, které by do této oblasti mohl přinést nový občanský zákoník, lze s jistými výhradami hodnotit jako krok správným směrem.