

V následujících kapitolách se zaměřím na přehledné zpracování charakteristiky nájemního vztahu, jeho vzniku, práv a povinností stran, nájemného, podnájmu a samotného skončení, stejně tomu tak bude i u kapitoly popisující nájem bytu. Předně uvádím, že nájem bytu je ze zákona chráněn, čímž tedy mnohá ustanovení jsou kogentní úpravy. Změna v subjektech, o níž pojednává tato diplomová práce, je utvářena touto skutečností. Avšak vzhledem k velice širokému spektru nejen odborné literatury, tedy rozsáhlé názorové základně, ale i judikatury Nejvyššího soudu České republiky jsou mnohá ustanovení vykládána za pomoci analogie ve smyslu ustanovení, která upravují vztahy obsahem i účelem nejbližší, a tím pomáhají řešit situace na první pohled komplikované.

Změny v subjektech právního vztahu nájmu bytu jsem pro přehlednost rozdělil do dvou kapitol. A to pro případy mezi živými (inter vivos) a dále v případě smrti (mortis causa), zejména ze strany nájemce, které nejen v soudní praxi jsou předmětem mnoha sporů. Tyto dvě kapitoly považuji za nosnou konstrukci celé diplomové práce, přičemž některé vzniklé situace se pokusím dokreslit modelovými příklady. Ke změnám v subjektech dochází při vzniku mnoha právních skutečností. Jak z jednotlivých kapitol vyplyne, možné případy jsou v návaznosti na změnu počtu subjektů nájmu bytu (především na straně nájemce), kdy výlučný nájem bytu se může přeměnit na společný nájem bytu, společný nájem bytu manžely a naopak.

Přijetí rozsáhlé novely občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb., co do části nájmu bytu a jeho subjektů, ovlivnilo především právní úpravu přechodu nájmu bytu a další jednotlivé pasáže nájmu bytu. Dále i přijetí zákona o registrovaném partnerství, kterému jsem věnoval jednu samotnou kapitolu, rozšířilo právě úpravu nájmu bytu o jeden samotný paragraf a skupinu osob, na něž přechází nájem bytu. Je mou snahou upozornit na možné mezery v právní úpravě, případné srovnání s navrhovanými změnami současné úpravy, které jsou a budou projednávány v zákonodárném sboru. Pro porovnání současné úpravy odkazuji v mé práci i na znění jednotlivých ustanovení v novém občanském kodexu, kdy jsem čerpal z vládního návrhu jako takového.

Pro svoji práci budu vybírat z pramenů odborné literatury, odborných časopisů, dále z judikatury za přispění aplikace ASPI, [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz), [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz) a internetu samotného.

Vycházel jsem ze současné právní úpravy předpisů, které jsou platné a účinné ke dni 21. července 2009.