

---

Tématem této mé rigorózní práce je problematika nájmu bytu a jeho právní regulace v rámci právního pořádku České republiky. Nájem bytu, jako soukromoprávní institut, je primárně upraven v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v aktuálním znění (pro účely této práce dále také jen jako „Zákon“). Bohužel se nejedná o úpravu komplexní, tudíž je nezbytné v rámci široké právní úpravy tohoto institutu zmínit i další zákony, příp. právní předpisy nižší právní síly, které tuto problematiku upravují, resp. mají s ní alespoň v nejmenším co do činění. Z mého pohledu svou nezastupitelnou roli pro úpravu nájemních vztahů k bytům hrají i soudy různé právní síly, nezahrnující pouze Nejvyšší soud České republiky jako soudní instituci sjednocující rozhodnutí soudů, a to přesto s vědomím toho, že v rámci kontinentální právní kultury nejsou rozhodnutí soudů pramenem práva a jsou závazná pouze pro konkrétní, soudem řešený případ. Vysvětlení, pro důvodnost mého vnímání rozhodnutí soudů jako jakéhosi nepsaného, mnohdy nikoliv jen „subsidiárního pramenu práva“, je myslím na snadě. Zákony a další právní předpisy, které upravují základní pravidla a mantinely, jimiž a v nichž se musí pronajímatelé a nájemci bytů pohybovat, jsou pouze základními rámci, které musí být podrobeny detailnějšímu výkladu soudů, jako nezávislých arbitrů, někdy v často nelehkých sporech, do nichž se ne vždy pronajímatelé či nájemci dostávají výlučně vlastními přičiněním, ale také díky změně společenských podmínek, na něž právní řád ČR nereaguje třeba dostatečně pružně či nereflextuje společenskou potřebu vůbec.

Důvodem, proč jsem si toto téma zvolila jako téma své rigorózní práce, je především ta skutečnost, že při své každodenní koncipientské praxi se s problematikou bytového, tedy zejména nájemního práva setkávám a vzhledem k tomu, že jsem se institutu nájemního práva k bytu věnovala již ve své diplomové práci, rozhodla jsem se spojit své teoretické poznatky ruku v ruce s poznatky z mého pohledu užitečnějšími, těmi praktickými, a to ať již z pohledu pronajímatele či nájemce, tak především z pohledu rozhodovací praxe soudů, a to nikoliv jen té na nejvyšší úrovni (tedy nejen z

webových stránek Nejvyššího soudu České republiky či Automatizovaného systému právních informací), ale hlavně a především díky mé vlastní zkušenosti prostřednictvím osobní účasti v jednotlivých soudních sporech na různých nižších úrovních soudů, kde veškeré bytové spory začínají a to ať již za stranu pronajímatele nebo nájemce.

Tato rigorózní práce má za cíl co nejkomplexněji čtenáři přiblížit současnou právní úpravu nájmu bytu v ČR s tím, že práce obsahuje především hmotněprávní úpravu této problematiky, přičemž ani procesní stránka nájmu bytu, zejména rozhodovací praxe soudů, není a ani nemůže být v rámci mého pokusu o co největší ucelenost opomenuta.

Při samotném zpracování textu bylo vycházeno z velkého množství pramenů a zdrojů informací, a to ať již v podobě odborných právních publikací, skládajících se z monografií a odborných článků, tak samozřejmě bylo pracováno s platnou a účinnou legislativou a v neposlední řadě také s informacemi získanými prostřednictvím, dnes již standardně využívaného, internetu - z oficiálních portálů, na nichž jsou veřejnosti přístupná rozhodnutí soudů, tak i z webových stránek v otázkách nájemního bydlení, sloužících široké, nikoliv jen laické veřejnosti jako osvěta. Sama judikatura ve věcech nájemního bydlení představuje poměrně širokou oblast, kterou nelze při výkladu tohoto právního institutu nezahrnout, naopak v rámci hloubkového studia lze vypořádat reálný vývoj a především měnící se názory soudů na, problémy v podstatě stejné, nájemního bytového práva, reagující tak na neustálé změny společenských podmínek a vůbec standardů nájemního bydlení v ČR, které se neustále posouvají k vyšším a vyšším úrovním a samozřejmě nárokům jejich nájemců.

Rigorózní práce reflektuje aktuální stav právní úpravy nájemního bydlení v ČR spolu s doposud nejrozsáhlejší a z mého pohledu nejvýznamnější porevoluční novelou občanského zákoníku ve znění zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného (dále jen „Novela“ nebo „Zákon o jednostranném zvyšování nájemného“) a zároveň alespoň v hrubých rysech zmiňuje připravovanou úpravu nájemního bydlení v

ČR tak, jak je obsažena v připravovaném návrhu nového Civilního kodexu ČR (dále jen „Civilní kodex“) a jeho důvodové zprávy v podobě, jak jsou zveřejněny na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti ČR.

Text je systematicky uspořádán do celkem jedenácti méně či více podrobných kapitol, které jsou dále členěny na podkapitoly. Celkový rozsah práce, vycházející z právního stavu ke dni 30. června 2010, čítá celkem 138 stran textu. Při tvorbě této rigorózní práce bylo využito několik, dle mého názoru, vhodně zvolených vědeckých metod, které byly nezbytné pro úspěšné zpracování její finální podoby, a to zejména metoda historické a logické analýzy, metoda pozorovací, dále komparace jednotlivých odborných textů a nezbytně s nimi spojená metoda indukce a dedukce.

## 2.

---

„Obecný občanský zákoník žádnou zvláštní úpravu nájmu bytu neobsahoval. Zvláštní ustanovení vznikala teprve až později, nešlo však o nájem bytu jako takový, ale o ochranu nájemce při nájmu bytu. K ochraně nájemníků byly přijímány časově omezené zákony. Obsah těchto předpisů byl velice podobný a v hmotněprávní části byl podobný i současné úpravě nájmu bytu. Především byla upravena možnost výpovědi nájmu bytu, a to stanovením výpovědních důvodů, dále pak byla upravena například regulace nájemného. Úprava byla prohlášena za kogentní. Vždy dopadala pouze na ochranu nájemníků v určitých bytech či místnostech. Vzhledem k tomu, že šlo o ochranu nájemníků, skutečnost, zda se zákon aplikoval či nikoliv, se v zásadě nedotýkala platnosti samotné nájemní smlouvy. Střední občanský zákoník obsahoval obecnou úpravu nájmu, aniž by rozlišoval podle jeho předmětu. Zvláštní ustanovení byla přijata v zákoně č. 142/1950 Sb. Občanském soudním řádu, který v § 369n. obsahoval úpravu nechráněných nájmu a v § 328n. úpravu chráněných nájmu. Kromě procesní úpravy bylo zahrnuto i množství hmotněprávních ustanovení, např. § 392, 393. Úprava chráněných nájmu v občanském soudním řádu byla kogentní (§ 383).