

ABSTRAKT – RESUMÉ

Potřeba bydlení patří bezesporu k základním lidským potřebám každého jedince. Ne každý je ovšem vlastníkem domu nebo bytu. K řešení takové situace, kdy nedisponujete vlastním bydlením, slouží institut nájmu bytu. Zde se ovšem střetávají zájmy dvou skupin osob, pronajímatelů a nájemců, které z logiky věci reprezentují zájmy zcela odlišné. I z tohoto důvodu státy do nájemních vztahů aktivně zasahují tak, aby zajistily právo na bydlení nájemcům a zároveň ochránily vlastnická práva pronajímatelů. Řada států dospěla ke způsobu bytové politiky, který vychází z přesvědčení, že nájemce je slabší stranou nájemního vztahu. Tímto způsobem je právní regulace nájmu a nájemného. Má diplomová práce nazvaná „Právní úprava regulace nájmu bytu – regulované nájemné“ si klade za cíl především popsat vývoj v této oblasti v České republice za posledních 20 let, připomenout, že regulace nájmu rozhodně není fenoménem jen této dekády.

Práce se zaměřila především na regulaci nájemného, jak také vyplývá z jejího názvu, neboť tato se stala stěžejním tématem řady debat a pokusila se popsat deregulační snahy v českém právním řádu za poslední období, včetně dosaženého výsledku, který v době jejího zadání nebyl ještě znám. Lze konstatovat, že regulací dochází k omezení vlastnického práva pronajímatelů. Odpovídali taková regulace určitému společenskému konsensu, kdy na jedné straně se střetává právo na bydlení nájemců a na druhé straně právo pronajímatelů vlastnit svůj majetek, lez ji považovat za legitimní způsob, jakým stát zasahuje do této oblasti. Problémem v České republice bylo ale to, že tento stav přetrvával téměř po dobu 10 let a Ústavní soud ve svých nálezech správně dovedl, zřejmé o s ohledem na rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva, že v takovém případě je na pronajímatele přenášeno břemeno, které po nich nemůže nikdo legitimně požadovat. Na vzniklou situaci reagoval zákonodárce po dlouhé době až zákonem č. 107/2006 Sb. Tento zákon situaci řešil pouze dočasně. Definitivní řešení ovšem přinesl zákon č. 132/2011, který novelizoval Občanský zákoník, a který tak pro futuro nastíní, jakým způsobem bude situace nadále řešena. Po skončení účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. nebude již možné nájemné jednostranně zvyšovat, ale bude v první řadě určeno vzájemným konsensem smluvních stran. Teprve následně, nebude-li tohoto konsensu dosaženo, bude o výši nájemného rozhodovat soud. Za těchto podmínek tak lze

konstatovat, že český právní řád po dlouhých letech dospěl k řešení, které je z pohledu autora, správné.