

# Abstrakt

Bydlení je jednou ze základních potřeb každého člověka. Pokud tato potřeba není uspokojena, pak se člověk necítí bezpečně, strádá i po ostatních stránkách, nemá soukromí a nemůže se věnovat jiným činnostem. Existuje několik možností jak realizovat potřebu bydlení, ale největším limitujícím faktorem je finanční situace osoby. Značná část obyvatelstva proto žije v pronajatém bytě. Protože je nájemce v pozici slabší smluvní strany, poskytuje mu právo zvláštní právní ochranu.

Napsat diplomovou práci, která by se zabývala bytovým právem, jsem se rozhodl po absolvování povinně volitelného předmětu Bytové právo, díky němuž jsem získal cenné poznatky o právní problematice bydlení, která mě zaujala svou dynamikou a frekventovaností. Komparativní téma jsem si vybral z důvodu mého zahraničního studia ve Vratislavi v rámci programu Erasmus, který mi poskytl přístup k polské literatuře a konzultaci polského práva s právníky vyučujícími na Vratislavské univerzitě.

Hlavním cílem mé diplomové práce je analýza způsobů zániku nájmu bytu v České republice a Polsku. Tomu odpovídá i struktura práce. První kapitola se zabývá systematikou právní úpravy zániku nájmu bytu a výkladem základních pojmů souvisejících s tématem mé diplomové práce. Zbylé kapitoly představují jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu. Většina kapitol se skládá ze tří podkapitol, které obsahují rozbor určitého způsobu zániku nájmu bytu podle české i polské právní úpravy a následné srovnání právních úprav obou států. Stručně lze shrnout, že polské právo poskytuje právní ochranu širšímu okruhu osob, ale stěží lze jednoznačně konstatovat, která právní úprava zabezpečuje nájemci silnější právní ochranu nebo která právní úprava zajišťuje pronajímateli širší možnosti jak ukončit závazek. Každá z těchto právních úprav obsahuje některá ustanovení, která v porovnání s právní úpravou druhého státu upravují práva a povinnosti více ve prospěch nájemce nebo pronajímatele. Navíc existují některé způsoby zániku nájmu bytu, které jsou více či méně srovnatelné, protože jsou založeny na stejných principech a stejné koncepci závazkových právních vztahů.

Dílčím cílem této práce je zhodnocení nejzásadnějších změn týkajících se zániku nájmu bytu, které zavedl tzv. nový občanský zákoník. Dospěl jsem k závěru, že v současnosti účinný občanský zákoník směřuje k vyvážení postavení smluvních stran ve prospěch pronajímatele.