

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na zánik nájmu bytu. Cílem práce je analyzovat právní úpravu těch způsobů zániku nájmu bytu, které lze z praktického pohledu považovat za nejdůležitější. Konkrétně se jedná o dohodu, uplynutí doby, výpověď a smrt nájemce. Dalším cílem je identifikovat a poukázat na nedostatky současné právní úpravy a navrhnout jejich vhodné řešení.

Práce se skládá z úvodu, tří částí a závěru. Čerpá z právních předpisů, odborné literatury, judikatury a dalších zdrojů.

První část práce se zabývá obecnou charakteristikou nájmu bytu a jeho zániku. Popisuje právní úpravu a základní rysy nájmu bytu a jeho zániku a provádí třídění jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu.

Druhá část práce postupně rozebírá jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu s výjimkou výpovědi. Nejprve je pozornost věnována dohodě o skončení nájmu bytu, zejména její formě a následkům jejího nedodržení. Dále se zaměřuje na skončení nájmu uplynutím doby a s tím související institut obnovení nájmu. Následuje problematika smrti nájemce a přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti. Posléze jsou jako další možné způsoby skončení nájmu bytu zmíněny splnutí osoby pronajímatele a nájemce, zničení předmětu plnění (bytu) a odstoupení od smlouvy.

Následující část je věnována problematice výpovědi z nájmu bytu. Nejprve je provedena její obecná charakteristika a poté je pozornost věnována výpovědi ze strany nájemce, výpovědi ze strany pronajímatele a problematice výpovědi v souvislosti se změnou vlastnického práva. V rámci rozboru výpovědi ze strany nájemce se práce zabývá výpovědí z nájmu na dobu určitou, výpovědí z nájmu na dobu neurčitou, výpovědí bez výpovědní doby a ochranou pronajímatele proti výpovědi. Nastíněna je také možnost výpovědi ze strany nájemcova dědice. Při analýze výpovědi ze strany pronajímatele se práce nejprve zabývá otázkami, které jsou pro tuto problematiku společné, jako jsou například námitky nájemce proti výpovědi či možnost nájemce podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná. Poté se zaměřuje na jednotlivé možnosti pronajímatele nájem vypovědět, ať již s tříměsíční výpovědní dobou, dvouměsíční výpovědní dobou či bez výpovědní doby.

V závěrečné části práce jsou zdůrazněny stěžejní otázky a názory autora této práce. Zároveň jsou zhodnoceny možnosti zlepšení právní úpravy.