

Resumé

Snahou autorky bylo zabývat se v této rigorozní práci některými, podle jejího názoru, průřezovými instituty a problémy v oblasti nájmu a podnájmu v rámci recentní právní úpravy v českém právu.

Jako úvod do problematiky je zařazen historický exkurz, který má přiblížit historický vývoj právní úpravy na území ČR v oblasti nájmu a podnájmu a tím přiblížit historické základy právní úpravy nájmu a podnájmu v recentní právní úpravě. V této části práce je položen základ na obsah Obecného zákoníku občanského z roku 1811, který je považován za významný mezník v právní úpravě občanskoprávních vztahů na území českých zemí. Zmíněna je rovněž římskoprávní úprava nájmu a podnájmu a právní úprava platná na území ČR v době feudalismu.

Podrobněji se autorka poté zabývá obecnými otázkami smluvního práva platnými jak pro odvětví práva nájmu a podnájmu bytu, tak pro odvětví práva nájmu a podnájmu nebytových prostor. Jsou analyzovány základní podmínky a předpoklady pro uzavření platné smlouvy, vždy s ohledem na současné posuzování těchto otázek v současné literatuře a platné judikatuře. Autorka též vyslovuje několik závěrů v přesvědčení, že mohou podnítit další zkoumání naznačených otázek ku prospěchu kvality právní úpravy, které se tyto závěry dotýkají.

Práce je vedena též snahou autorky přispět k poznání některých institutů práva nájmu a podnájmu bytu s použitím literatury renomovaných autorů, komentářů k zákonům a publikovanou judikaturou. I zde jsou vysloveny některé závěry, učiněné na základě analýzy použitých právních pramenů.

Převážná část obsahu práce je věnována otázkám nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tato problematika a její právní úprava je spojena zejména s podnikatelskou činností (činností prováděnou vlastním jménem, na vlastní náklad

a za účelem zisku), která dodává posuzování základních problémů spojených s nájmem a podnájmem nebytových prostor určité nezanedbatelné specifikum, kdy je výklad práva a posuzování základních právních institutů spojen, i když ne zcela přímo, se specifickým podnikatelským prostředím.

Stručně je zapracována i **novela zák. č. 116/1990 Sb. provedená zák. č. 360/2005 Sb.**, který nabyt účinnosti dne 19.10.2005. Pro nepatrnou dobu jeho aplikace ale nedošlo k podrobnějšímu zkoumání jeho účinků vzhledem k nedostatku podkladů o jeho působení v aplikační praxi. Okrajově je zmíněn i Parlamentem schválený nový stavební zákona, který nemá vliv na posuzování právních otázek spojených se zkoumanou právní problematikou.

Závěrem práce jsou stručně zmíněny některé ekonomickoprávní aspekty nájmu a podnájmu. Úvahy de lege ferenda a de lege lata jsou rovněž obsaženy v jednotlivých kapitolách.