

Abstrakt

Tématem této diplomové práce je nájemné a platby za plnění spojená s užíváním bytu a domu v aktuální české právní úpravě a následná komparace s německou a slovenskou právní úpravou. Na úvod do problematiky nájmu a nájemného v České republice, včetně stručného historického vývoje, navazuje podrobný rozbor ustanovení o nájemném a platbách za plnění spojená s užíváním bytu a domu, přičemž podstatnou část práce tvoří analýza norem o zvyšování nájemného. Práce rovněž obsahuje výklad o nájemném v německé a slovenské právní úpravě se zaměřením na shodné rysy a rozdíly oproti české právní úpravě.

Současný český občanský zákoník vychází z principu autonomie vůle, nicméně i ta má své hranice, které jsou v právu nájmu bytu a domu zřetelné. Občanský zákoník obsahuje řadu kogentních norem, od kterých se nelze platně odchýlit v neprospěch nájemce. Tato zvláštní ustanovení lze však aplikovat jen v případě, že nájem slouží k uspokojování bytových potřeb nájemce či členů jeho domácnosti.

Jednou ze základních povinností nájemce je platit pronajímateli nájemné, které se sjednává pevnou částkou zpravidla za jeden měsíc, strany si však mohou ujednat i jiné platební období. Dále je dispozitivně stanoveno, že se nájemné platí měsíčně předem k pátému dni daného platebního období. Nájem je pojmově úplatný, opomenou-li si strany ujednat výši nájemného, musí nájemce platit nájemné obvyklé v daném místě v den uzavření smlouvy za nájem srovnatelného bytu. Koncept obvyklého nájemného vychází z německého občanského zákoníku.

Český zákonodárce upravil možnost jak pravidelného zvyšování nájemného na základě předchozí dohody smluvních stran, tak i jednostranné zvýšení pronajímatelem či zvýšení nájemného v důsledku provedení stavebních úprav. Tvůrce českých norem se inspiroval v německé úpravě, nicméně zatímco dle německého práva nesmí pronajímatelův návrh na zvýšení nájemného přesahovat srovnatelné obvyklé nájemné o více než 20 %, dle českého práva může pronajímatel navrhnout zvýšení jen do výše srovnatelného obvyklého nájemného, přičemž nové nájemné nesmí převyšovat původní nájemné o více než 20 %. Řada odborníků shledává českou úpravu zvyšování nájemného jako mezerovitou.

Slovenská úprava se v pojetí nájmu od českého občanského zákoníku odlišuje zejména tím, že nerozlišuje mezi nájmem a pachtem. Zvláštní ustanovení se dle slovenského práva aplikují jen na nájem místnosti či souboru místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu

určeny k bydlení, česká právní úprava však stojí na principu skutečného uspokojování bytových potřeb.

V závěru práce se zabývám pojetím českých zvláštních ustanovení jako norem k ochraně nájemce, zároveň však upozorňuji i na ustanovení ve prospěch pronajímatele, který rovněž může být v určitém vztahu slabší stranou. Dále zdůrazňuji shodné rysy a rozdíly jak systematické, tak i věcné shody a odlišnosti české, německé a slovenské právní úpravy nájemného bytu a domu.