

## **Abstrakt**

Tato rigorózní práce se zaměřuje na problematiku nájmu bytu s hlavním důrazem na jeho skončení. Cílem práce je analýza současné právní úpravy, a to nejen těch nejdůležitějších a nejvyužívanějších způsobů zániku závazku z nájmu bytu, ale i způsobů, které jsou méně časté. Dalším cílem práce je identifikace problémů vzniklých v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva v České republice. Práce čerpá z právních předpisů, judikatury, odborné literatury a dalších relevantních zdrojů.

Práce se skládá z úvodu, třinácti částí a závěru. První část práce obsahuje historický exkurz do právní úpravy nájmu bytu, a to od dob římského práva, až do 31.12.2013. Další část práce se zabývá současnou právní úpravou nájmu bytu, jeho základními rysy a charakteristikami, a zároveň popisuje institut ochrany nájemce jako slabší smluvní strany. V následujících částech práce jsou podrobně rozebrány jednotlivé způsoby skončení nájmu bytu. Nejprve je pozornost věnována skončení nájmu bytu dohodou, a to zejména její formou a dalšími náležitostmi. Následně je popsáno skončení nájmu uplynutím doby a splnutím osoby nájemce a pronajímatele. Další kapitola se zabývá právními důsledky smrti nájemce a pronajímatele.

Největší pozornost je věnována problematice výpovědi nájmu bytu. Nejprve je provedena obecná charakteristika výpovědi a následně je podrobně rozebrána výpověď ze strany nájemce a ze strany pronajímatele. V rámci analýzy výpovědi ze strany nájemce se práce zabývá výpovědí z nájmu na dobu neurčitou, výpovědí z nájmu na dobu určitou a výpovědí bez výpovědní doby. V práci je také popsána možnost výpovědi ze strany nájemcova dědice. Při rozboru výpovědi ze strany pronajímatele se práce mimo jiné zabývá instituty, které jsou typické pro ochranu nájemce jako slabší smluvní strany, jakými jsou námitky nájemce proti výpovědi, či možnost nájemce podat návrh soudu na přezkum oprávněnosti výpovědi dané pronajímatelem. Poté se práce zaměřuje na jednotlivé možnosti výpovědi dané pronajímatelem, ať již s tříměsíční výpovědní dobou, dvouměsíční výpovědní dobou či bez výpovědní doby. Následně jsou popsány spíše méně časté způsoby skončení nájmu bytu, a to odstoupení od smlouvy, zaplacení odstupného, zánik předmětu nájmu, narovnání a zánik předmětu nájmu rozhodnutím soudu. Ve třinácté kapitole jsou podrobně popsány specifika zániku nájmu bytu u zvláštních typů nájmu, jako je nájem služebního bytu, bytu zvláštního určení a družstevního bytu.

V závěrečné části je shrnuto naplnění cílů vytyčených v úvodu práce, stejně jako problematické části nové právní úpravy z pohledu autora. V závěru práce zároveň autor podává návrhy na možné zlepšení, či zpřesnění současné právní úpravy.