Problematika nájemního bydlení se přímo dotýká významné části populace každého státu, Českou republiku nevyjímaje. Nájem bytu je v ČR druhým nejvíce rozšířeným právním důvodem bydlení. Dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj[1] v roce 2001 podíl nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu činil 28,6%. Z tohoto hlediska mělo významnější postavení pouze bydlení v bytě ve vlastním domě, jehož procentuální podíl se rovnal 35,8%. Započteme-li bydlení ve vlastním bytě, dosahoval podíl vlastnického bydlení dokonce 46,8%. Není bez zajímavosti, že v roce 1991 se nájemní bydlení podílelo na celkovém fondu bydlení mnohem výrazněji, konkrétně 39,5%, zatímco podíl bydlení ve vlastním domě nebo bytě se rovnal 37,7%. Tento zřejmý posun má svůj původ zejména v tom, že v předchozích více než deseti letech docházelo v ČR k rozsáhlým přeměnám nájemních bytů na družstevní byty a byty ve vlastnictví fyzických osob, a to v důsledku převedení 3/4 původně státního bytového fondu do vlastnictví obcí (hovoříme o tzv. privatizaci bytů). Také nelze pominout stále se zvyšující životní úroveň v ČR, která jejím obyvatelům usnadňuje přístup k vlastnímu obydlí. Přestože nájem bytu ztratil svou povahu nejrozšířenějšího právního titulu bydlení v ČR (a lze očekávat, že jeho význam bude v tomto směru i nadále klesat), zasluhuje téma nájemního bydlení mimořádnou pozornost.

Nájem bytu je prakticky již od počátku devadesátých let minulého století[2] dlouhodobě tématem mnoha diskusí. Platí to zejména, jde-li o otázku úplaty za užívání bytu. Důvodem je pochopitelná nespokojenost části veřejnosti se stavem, který nastal v této oblasti poté, co došlo ke změně politických a právních poměrů v ČR v důsledku událostí ke konci roku 1989. Docházelo tehdy sice k navracení majetku včetně obytných budov jejich původním vlastníkům poté, co jim bylo jejich vlastnické právo od počátku padesátých let 20. století systematicky přímo i nepřímo odnímáno. Současně s tím však byla ze strany státu formou zákonných a navazujících podzákonných právních předpisů zavedena regulace výše nájemného, jež byli vlastníci nájemních bytů od nájemců oprávněni požadovat. Tím byla do práv pronajímatele a práv nájemce uměle vnesena značná nerovnováha, která naplňuje nájemní vztahy k bytům dodnes.

Při výběru nájmu bytu jako tématu diplomové práce jsem byl motivován, vedle již zmíněných důvodů, především touhou seznámit sebe sama detailněji s danou problematikou z důvodu její nesporné zajímavosti z hlediska právního i praktického. Věřím, že výsledkem mé práce bude přehledný zdroj informací o aktuální právní úpravě nájemních vztahů k bytu. Protože bylo mou snahou dodržet doporučený rozsah diplomových prací, zaměřil jsem se ve své práci pouze na část dané problematiky, a to na vznik nájmu bytu a na souhrn práv a povinností subjektů nájemního vztahu k bytu po dobu jeho trvání, včetně povinnosti nájemce poskytovat pronajímateli za užívání bytu úplatu. Je zcela nepochybné, že nelze na několika desítkách stran textu pojednat o celém tématu nájmu bytu, aniž by se takový text stal jen strohým přepisem v daném období platné hmotně právní úpravy bez jakékoli přidané hodnoty. Pojednání o zániku nájmu bytu je proto nutné ponechat stranou. Na prvý pohled může takové řešení vyvolávat dojem neúplnosti nebo nekoncepčnosti zpracování daného tématu. Zánik nájmu bytu je však v rámci nájemních vztahů tématem natolik svébytným, že může jeho individuální zpracování v samostatném díle být naopak účelné. Je také nutno upozornit, že práce pojednává výhradně o nedružstevním bydlení. Důvodem je skutečnost, že právní úprava družstevního bydlení se vyznačuje mnohými odlišnostmi od bydlení nedružstevního. To činí tuto úpravu velmi obsáhlou, a proto nebylo možné ji do této práce zapracovat. Z kapacitních důvodů jsem do své práce nezahrnul ani výklad o tzv. jiných právních důvodech bydlení.[3] I přes uvedená omezení však tento text rozsah diplomové práce značně přesahuje, a to z důvodu, že mým cílem bylo zpracovat dané téma především ve světle související judikatury českých soudů. Práce proto zahrnuje četné a leckdy poměrně rozsáhlé citace rozhodnutí především Nejvyššího soudu ČR.

Text je systematicky členěn tak, že jsou nejprve nastíněna obecná teoretická východiska nájemního bydlení a vyloženy základní pojmy týkající se daného tématu. Následuje výklad o způsobech vzniku nájemního vztahu k bytu. Druhá polovina práce pojednává o právech a povinnostech stran nájemního vztahu po dobu jeho trvání. Zvláštní kapitola je přitom věnována problematice nájemného, jehož právní úprava doznala v nedávné minulosti ve srovnání s předchozím vývojem vskutku radikální změny co do možností zvyšování tzv. regulovaného nájemného ze strany pronajímatele, a to přijetím dlouhou dobu očekávaného zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného.