

Komparace právní úpravy nájmu bytu jako takového a nájmu služebního bytu v minulosti a dnes

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je porovnat právní úpravu nájmu bytu jako takového a nájmu služebního bytu v minulosti a dnes. Tato diplomová práce se zabývá právní úpravou nájmu bytu zejména v letech 1992-2020. Právní postavení nájemce a pronajímatele se v průběhu let měnilo, obsahem této práce je, zda se tak dělo ve prospěch nájemce či pronajímatele. Diplomová práce je rozdělena do 10 kapitol, přičemž se zaměřuje především na vznik nájmu bytu, nájemní smlouvu, dobu nájmu bytu, nájemné, bytovou náhradu a vypovězení nájmu bytu. Na konci vybraných kapitol je porovnání, jakým způsobem se změnila právní úprava daného institutu.

V první kapitole této diplomové práce jsou vymezeny základní pojmy dle současné právní úpravy.

Druhá kapitola této práce je věnována historii, a to jak u nájmu bytu obecně, tak u nájmu služebního bytu.

Poté se práce zabývá komparací nájmu bytu jako takového a nájmu služebního bytu dle předešlé a současné právní úpravy.

Ve třetí kapitole jsou rozebrány obligatorní obsahové a formální náležitosti nájemní smlouvy. V závěru kapitoly je uvedeno, pro kterou smluvní stranu nájemní smlouvy je současná právní úprava výhodnější.

Čtvrtá kapitola této práce se zabývá vznikem nájmu bytu jinými způsoby než uzavřením nájemní smlouvy, zejména vznikem nájemního práva pro manžela, pro členy nájemcovy domácnosti, podmínkami přechodu nájmu bytu a automatickým prodloužením nájemní smlouvy. V této kapitole je také uveden názorný příklad vzniku nájmu služebního bytu poskytovaného hlavním městem Prahou.

V páté kapitole „Doba nájmu bytu“ jsou uvedena také rozhodnutí soudů, která k této problematice byla vyřčena. Rovněž jsou uvedeny praktické příklady, na jakou dobu poskytuje zejména Praha služební byty do nájmu.

Šestá kapitola je rozsáhlejší a je věnována nájemnému, neboť je zajímavé sledovat, jak se v průběhu let vyvíjelo a stále vyvíjí nájemné na území České republiky. Kapitola projednává obtíže, které s výší nájemného souvisely nejen v minulosti, ale také ty, které sužují

pronajímatele a nájemce v současné době. V této kapitole jsou mimo jiné uvedeny konkrétní výše nájemného u služebních bytů ve vybraných městech, zejména v městských částech Prahy a dále možná řešení regulace nájemného, která přijala některá zahraniční města.

Kapitola sedmá „Bytové náhrady“ souvisí s následující kapitolou „Zánik nájmu bytu dle předchozí právní úpravy“, neboť uvádí, v jakých případech při ukončení nájemního vztahu měl nájemce právo na bytovou náhradu a v jaké kvalitě.

Zánik nájmu bytu je z důvodu jeho obsáhlosti rozdělen do tří kapitol; do kapitoly zabývající se předešlou právní úpravou, do kapitoly zabývající se právní úpravou současnou a do kapitoly, která porovnává obě tyto právní úpravy.