

5 Závěr

Tato práce měla za cíl podrobněji prozkoumat problematiku obecné nájemní smlouvy, jak je upravena v ust. § 663 až 684 OZ, a také ve stručnosti pojednat o zvláštních případech nájmu obsažených v občanském zákoníku. Pro ucelenější pohled na nájem jsem se zmínil také o historickém vývoji tohoto institutu a naznačil, jaké změny by mohla přinést navrhovaná právní úprava.

Je jisté, že nájem patří a v budoucnu bude zajisté stále patřit mezi základní závazkové vztahy. Vzhledem k tomu, že se jedná o tradiční institut soukromého práva, nelze očekávat, že by v podmínkách demokratického právního státu obecná úprava nájmu prošla v budoucnosti nějakými převratnými změnami. Základní vymezení nájmu bude v zásadě vždy stejné – přenechání věci k dočasnému užívání za úplatu. Určitě ale lze doporučit některé dílčí změny.

Podle mého názoru by bylo vhodné odstranit dosavadní roztržitost právní úpravy nájemní smlouvy, kterou reprezentuje např. úprava nájmu nebytových prostor. Kvůli větší přehlednosti bych zahrnul veškeré speciální úpravy do občanského zákoníku v návaznosti na obecnou úpravu nájmu.

Z důvodu posílení právní jistoty stran nájemního vztahu bych pak doporučoval obligatorní písemnou formu pro nájemní smlouvu nejen na nájem bytů či nebytových prostorů, ale na všechny nemovitosti. Pro věci movité by i nadále stačila forma ústní či konkludentní.

Jako zbytečně zatěžující pro pronajímatele se mi jeví současná úprava obnovení nájmu, kdy pronajímatel musí na nájemce podávat žalobu, aby prodloužení nájmu zabránil. Podle mě by bylo dostatečné, aby pronajímatel nájemce pouze písemně vyzval, aby pronajatou věc vydal (příp. vyklidil nemovitost).

Za vhodný považuji i návrh, aby byl znovu do našeho právního řádu zaveden institut pachtu. Ten je svým způsobem specifický, neboť předpokládá větší aktivitu nájemce při obhospodařování věci a přivlastňování užitků z věci nájemcem. Zákon by proto měl obsahovat dispozitivní ustanovení, která se užijí v případě, kdy si smluvní strany dostatečně nedohodnou svá práva a povinnosti.

V souladu se zásadami smluvní volnosti a rovnosti stran by v zásadě všechna ustanovení o obecném nájmu měla být dispozitivní. Prvořadá by tedy měla být vždy

dohoda účastníků, zákonná úprava by pak nastoupila pouze tehdy, pokud by se strany mezi sebou o určité otázce nedohodly.

Na úplný závěr bych chtěl ještě dodat, že zpracování této práce mi umožnilo daleko komplexnější pohled zejména na obecné nájemní vztahy. Prostudování dané problematiky mi pomohlo lépe pochopit souvislosti mezi obecným nájmem a jeho zvláštními případy a překonat potíže při výkladu jednotlivých ustanovení.