

Změna v subjektech právního vztahu nájmu bytu

Nájemní smlouva, nájem bytu, nájemce, pronajímatel

Abstrakt

Cílem této práce je popsat právní poměry vzniklé změnou subjektů v nájemním vztazích. Hlavním důvodem pro volbu tohoto tématu je autorova osobní zkušenost s řešením problémů vzniklých v důsledku přechodu nájmu k nájemnímu bytu. Dále i zkušenosti získané během stáží na civilním úseku při Obvodním soudu pro Prahu 3 a také i skutečnost, že problematika spojená s nájmem bytů má velký význam v českém právním systému i z důvodu velkého počtu osob žijících v nájemních bytech.

Práce se skládá z deseti kapitol, z nichž každá se věnuje různým aspektům.

První kapitola poskytuje informace o historickém rámci pronájmu bytů. Zkoumá se zde vývoj úpravy ve srovnání s římským právem, po celý středověk až do dnešních českých právních předpisů, včetně aspektů nájemní smlouvy v období 1811 až 1918, včetně doby první republiky a po roce 1948 až 1989, tedy v období pod komunistickou vládou.

Druhá kapitola se zabývá právními aspekty, jimiž se řídí vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem. Především rozsahem občanského práva vztahujícím se na pronájem, nájemní vztah, práva a povinnosti zúčastněných stran, obsah a formu nájemního vztahu. Podnájem a skončení nájmu patří mezi další otázky.

Třetí kapitola popisuje různé druhy nájemních vztahů, dle úpravy občanského práva, obchodního práva a neméně tak dle zákona o nájmu a pronájmu nebytových prostor.

Ve čtvrté kapitole je stručný souhrn aspektů souvisejících s nájmem bytů. Zabývá se především otázkami, jako je definice pojmů, esenciální prvky nájemní smlouvy, podnájem bytů a skončení nájemního vztahu.

V páté kapitole jsou probírány obecné otázky závazkových vztahů a změny s ohledem na strany závazkového vztahu.

Šestá kapitola upozorňuje na problematiku změn subjektů nájemního vztahu k bytu s důrazem na změny na straně pronajímatele a nájemce.

Šedmá kapitola pojednává o změnách na straně nájemce bytu „mezi živými“. Seznamuje s pojmy výměna bytu a jejími základními prvky a formou. Dále také o družstevních bytech a jejich výměnou. Nejsou opomenuty ani otázky společného nájmu bytu,

společného nájmu bytu manžely a následnými změnami s důrazem na vznik a zánik existence manželství v družstevním a nedružstevním bytě.

Osmá kapitola popisuje změny na straně nájemce v případě smrti. Cílem je popis přechodu nájmu k bytu nedružstevního s uvedením modelových situací, a rovněž tak i v případě přechodu nájmu k bytu u družstevního bytu. Důraz je kladen i na seznámení se změnami v subjektech týkající se společného nájmu bytu i společného nájmu bytu mezi manžely při existenci manželství či rozvodu.

V deváté kapitole se poskytuje obeznámení s pojmem registrované partnerství se zaměřením na vymezení pojmů a právního rámce. Další otázkou je i vztah nájmu bytu a registrovaného partnerství.

V závěru jsou popsány nejvýznamnější otázky práce, především i poznatky de lege ferenda se zaměřením na změnu práv a povinností při přechodu nájmu k bytu.