

# Abstrakt

## Nájem bytu a domu

Předmětem diplomové práce je problematika nájmu bytu a domu s důrazem na představení zásadních změn v této oblasti, které občanský zákoník přinesl. Práce zároveň stručně naznačuje možné komplikace, které i přes detailnější úpravu mohou v prvních letech účinnosti občanského zákoníku nastat. Diplomová práce se také snaží místy upozornit rovněž na již vytvořenou a i pro novou úpravu použitelnou soudní judikaturu k některým otázkám. Institut nájmu bytu a domu má v rámci právního řádu zcela nezastupitelný význam, a to především díky specifickému účelu, ke kterému je nájem sjednáván. Z tohoto důvodu je pro tuto oblast práva již tradičně charakteristická zcela zásadní ochrana nájemce.

Diplomová práce se člení na šest kapitol, z nichž první se věnuje především pramenům právní úpravy. Druhá kapitola podrobněji pojednává o různých předmětech nájmu, jejichž nájemci požívají zvláštní ochrany podle ustanovení o nájmu bytu a domu. Pro úplnost jsou rovněž uvedeny případy, které pod právní úpravu nájmu bytu a domu nespádají. Z důvodu ucelenějšího pohledu na věc jsou rovněž zdůrazněny rozdílnosti nájmu družstevního bytu, služebního bytu a bytu zvláštního určení.

Hlavní část diplomové práce se zaměřuje na samotný vznik nájemního vztahu a jeho obsah. Třetí kapitola diplomové práce se proto soustředí na nájemní smlouvu jako nejčastější právní důvod vzniku nájmu. V rámci tohoto tématu je taktéž pojednáno o subjektech nájemního vztahu, a to včetně případů mnohosti subjektů na straně nájemce či pronajímatele. Dále se práce v této části věnuje době trvání nájmu a institutu jistoty. Čtvrtá kapitola se zaměřuje na práva a povinnosti stran nájmu, z pohledu nájemce pak především na právo odmítnout se nastěhovat, právo v bytě pracovat nebo podnikat, právo chovat v bytě zvíře a právo dát předmět nájmu do podnájmu. Stručně je též zmíněna problematika drobných oprav a běžné údržby. Následující kapitola sleduje problematiku nájemného a jiných plateb, přičemž není opomenuta ani právní úprava jednostranného zvyšování nájemného.

Šestá kapitola pak uzavírá téma diplomové práce pojednáním o institutu přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti a novinkou přechodu nájmu na nájemcova dědice.

Cílem této diplomové práce je rozebrat základní prvky právní úpravy nájmu bytu a domu a především přiblížit stěžejní změny, které přinesla rekonstrukce občanského práva hmotného. Práce se snaží rovněž upozornit na možné otázky spojené s aplikovatelností některých závěrů soudní judikatury vztahující se k předchozí právní úpravě.