

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Teze diplomové práce

Analýza výpovědních důvodů z nájmu bytu

Jaroslava Macounová

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Diplomová práce se zabývá problematikou výpovědi z nájmu bytu. V teoretické části je stručně uveden vývoj legislativy, základní pojmy, smluvní strany, jejich práva a povinnosti, vznik a zánik nájemní smlouvy. Pozornost je věnována ochraně nájemníka a neplacení nájemného. Práce je zaměřena na výpověď ze strany pronajímatele, zejména pro neplacení nájemného. V teoretické části je podán komentář k jednotlivým ustanovením výpovědních důvodů. V praktické části jsou výpovědní důvody komparovány s předchozím občanským zákoníkem a Slovenskou republikou, dále je provedena analýza judikatury a dotazníkové šetření zaměřené na bytový fond obcí. Studium teorie a praktická zjištění přinesly informace shrnuté ve zhodnocení práce. Východiskem je řešení problému hmotné nouze nájemce.

Klíčová slova

Nájem bytu, obecní byt, nájemní smlouva, nájemní bydlení, výpověď z nájmu, výpovědní důvody, dlužné nájemné, zánik nájmu bytu, práva a povinnosti nájemce, práva a povinnosti pronajímatele, vlastnictví bytu, výpovědní lhůty, sociální bydlení.

Cíl a metodika práce

Cílem této práce je studium problematiky výpovědi z nájmu bytu a praktický výzkum v této oblasti. Klíčovou normou je aktuální OZ č. 89/2012 Sb. Diplomová práce navazuje na bakalářskou práci na téma Zánik nájmu bytu zpracovanou podle předchozího OZ č. 40/1964 Sb. s účinností ke dni 31.12.2012. Propojení obou prací je využito v praktické části diplomové práce.

Pro zachování logických souvislostí a uvedení do zkoumané problematiky je na začátek zařazen historický exkurz do nájemních vztahů, dále popsána aktuální legislativa, vyloženy základní pojmy, způsob a podmínky vzniku nájmu bytu, smluvní strany a jejich PaP postupně tak, aby bylo možno lépe uchopit porušení těchto práv a z nich plynoucí následky, zejména pak zánik smluvního vztahu.

Legislativní vývoj zániku nájmu je od roku 1993, tzn. od rozdělení ČSFR na samostatnou Českou republiku a Slovenskou republiku komparován a posouzen v obou zemích. Z jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu je práce blíže zaměřena na výpovědní důvody ze strany pronajímatele, které jsou velmi častým důvodem soudních sporů. Práce porovnává jednotlivé výpovědní důvody a jejich vývoj v českém i slovenském právu.

Vzhledem ke krátké účinnosti nového českého OZ č. 89/2012 Sb., nebyla v době výzkumu dostupná nová judikatura a není zcela jisté, zda stávající bude aplikovatelná a v jaké míře. Názor na tuto otázku je uveden v praktické části ke každému výpovědnímu důvodu zvlášť. Dále je vytvořen možný převodový můstek mezi starou a novou právní úpravou a vyhledána relevantní judikatura i názory odborné veřejnosti. Skutečnost však ukáže teprve budoucí soudní praxe. Ke zvláštní části o nájmu bytu nového OZ, zejména k výpovědi pronajímatele, obsahuje práce úvahy de lege lata.

Použitými metodami jsou v teoretické části deskripce, ve výzkumné pak analýza, komparace a dotazníkové šetření. V závěru práce pomocí syntézy je vytvořena vlastní představa o zkoumané oblasti, předloženo stanovisko k řešení zjištěných problémů včetně úvah de lege ferenda ohledně krátce účinného OZ č. 89/2012 Sb.

Dotazníkové šetření je provedeno v oblasti bytové sféry obcí, v praktickém šetření ověřována hypotéza pravděpodobně nejčastějšího výpovědního důvodu ze strany pronajímatele, tj. výpovědní důvod pro neplacení nájmu a další okolnosti.

Po zhodnocení výsledků výzkumu je poskytnuta zpětná vazba respondentům.

Zhodnocení výsledků a doporučení

Teoretická část diplomové práce poskytla východisko pro praktický výzkum. Práce je zaměřena na velmi citlivou oblast, jakou je výpověď z nájmu bytu pronajímatelem. Legislativní vývoj výpovědních důvodů po r. 1989 kopíroval vývoj demokratické společnosti, rozvoj podnikání, ekonomický vývoj země a byl završen vydáním nového OZ. Do jeho úpravy se promítl proces dokončení deregulace, nedostatky předchozího kodexu, ustálená judikatura i současný trend na trhu s nájemními byty. Byl poskytnut prostor pro smluvní vůli stran, významně posílena práva pronajímatele, přesto si nový OZ zachoval koncepci chráněného nájmu.

Studiem nového OZ č. 89/2012 Sb., důvodové zprávy i názorů odborné veřejnosti byly zjištěny nedostatky ve zvláštní části o nájmu bytu. Podnětem k připravované novele by mohly být tyto **úvahy de lege ferenda**:

- § 2256, odst. 2 uvádí nový termín „rozumné pokyny pronajímatele“, aniž by ho blíže specifikoval. Jde o povinnost nájemce, kdy její porušení je důvodem k výpovědi. Bylo by vhodné určit přibližné mantinely této povinnosti, případně je vázat na domovní řád, např. jak zabezpečovat dům, v kterých hodinách je třeba dodržovat domovní klid apod. Užitečné by bylo využít poznatky z dosavadní judikatury.
- § 2292, třetí věta považuje nájem skončený opuštěním nájemce. Výklad může být velmi rozporuplný, tzn. zda lze takto nájem ukončit, nebo zda se jedná pouze o kunkludentní předání bytu bez protokolu. Tuto vadu je třeba napravit přesným výkladem – např. „Pokud nájemce ke dni ukončení nájemní smlouvy byt opustí tak, že o tom není pochyb, bez předání klíčů a sepsání předávacího protokolu, má se za to, že nájem je skončený ke dni opuštění bytu nebo zjištění této skutečnosti pronajímatelem.“
- § 2287 výpověď ze strany nájemce na dobu určitou – nestanoví výpovědní lhůtu. Absence této lhůty lze napravit novelou ustanovení s určením přesné lhůty.
- § 2288, odst. 1, písm. d) umožňuje využít „jiný obdobně závažný výpovědní důvod“, ale neurčuje přesněji, zda skutková podstata „jiného důvodu“ má být obdobná k předchozím písmenům v odst. 1, nebo ke všem zákonným důvodům. Pouze důvodová zpráva navádí k restriktivnímu výkladu, tedy v rámci daného odstavce. Doporučením je uvést, jak tento výpovědní důvod zákonodárce zamýšlel aplikovat.

- OZ nově používá různé stupně intenzity porušení povinností nájemce bez bližší specifikace. Jedná se o ustanovení §§ 2910, 2913, 2272, 2288 a 2291. Soudům by při rozhodování jistě pomohla přesnější specifikace nově zavedeného rozlišení porušení povinností, když tyto jsou významné pro stanovení výpovědní lhůty. Např. u zvlášť závažného porušení určit hranici škody, popř. uvést, že se jedná o zvlášť nebezpečné jednání s možnými destruktivními následky pro dům v souvislosti s ohrožením výbušninami, požárem apod. rovněž s využitím poznatků ze stávající judikatury.

V praktické části byla ochrana smluvních stran nejen posouzena z hlediska legislativního vývoje, ale také komparována s ochranou nájemníka na Slovensku. V současné době tvoří legislativní rámec SR v oblasti nájmu bytů OZ č. 40/1964 Sb., doplněný novým zákonem č. 98/2014 Sb. o krátkodobém nájmu bytu (určený výhradně pro soukromou oblast). Přivolení soudu k výpovědi bylo na Slovensku zrušeno již novelou č. 261/2001 Sb. Proti chybné nebo neoprávněné výpovědi se nájemce může bránit žalobou na její neplatnost v prekluzivní tříměsíční lhůtě od data doručení výpovědi. Bytové náhrady byly ponechány dosud a jsou zcela logicky přiznávány, jen pokud důvody výpovědi neleží na straně nájemce.

V novém českém OZ je zásadní změnou a posunem v právech pronajímatele související s výpovědí z nájmu zrušení přivolení soudu i k těm výpovědním důvodům, které neleží na straně nájemce. Stejně jako na Slovensku, se český nájemce musí aktivně starat o svá práva a bránit se proti vadné výpovědi návrhem na její soudní přezkum ve lhůtě dvou měsíců od data jejího převzetí. Dalšími významnými změnami jsou zrušení bytových náhrad a možnost výpovědi z nájmu bytu bez výpovědní lhůty jako sankční vůči nájemci za jeho porušení povinností zvlášť závažným způsobem.

K této skupině výpovědních důvodů patří i neplacení nájemného, které bylo hypotézou označeno za nejčastější výpovědní důvod. Nejprve byl tento výpovědní důvod komparován z hlediska legislativy a judikatury české a slovenské a byly shledány na rozdíl od jiných výpovědních důvodů značné disparity. Slovenské právo i judikatura se v této oblasti zabývá důvodem neplacení, a pokud spočívá v hmotné nouzi z objektivních příčin, kterou si sám nájemce nezapříčinil, výpovědní lhůta se mu prodlužuje ze tří na šest měsíců. Jestliže v této lhůtě dlužné nájemné zaplatí, nebo se na úhradě s pronajímatelem písemně dohodne, důvod výpovědi zaniká. Přestože jde o sankční výpovědní důvod, jedná-li se

o hmotnou nouzi, má nájemce právo i na bytovou náhradu. Tyto podmínky výpovědi jsou zásadním rozdílem oproti českému OZ, který ve stejné situaci umožní pronajímateli podat nájemci okamžitou výpověď bez dalšího. Také slovenská judikatura přistupuje k nájemníkovi příznivěji posuzováním rozporu výpovědi s dobrými mravy, na rozdíl od NS ČR, který se ustálil v názoru, že *nepříznivá sociální situace nájemce, jejímž důsledkem bylo neplacení nájemného, nemůže sama o sobě vést k závěru, že výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná pro dlužné nájemné, je v rozporu s dobrými mravy, protože nepříznivé důsledky těžké životní situace nájemce nemohou být přenášeny na pronajímatele, od kterého nelze spravedlivě požadovat, aby poskytl nájemci bydlení bezplatně.* (např. rozhodnutí ze dne 18. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2173/2002, ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 268/2005 a ze dne 21. 4. 2011, sp. zn. 26 Cdo 5443/2008.

Výpovědi bez výpovědní lhůty a dokončením procesu deregulace byla nepochybně podpořena sféra soukromého sektoru. V jiné situaci jsou však obce v roli pronajímatelů, kterým zákon č. 128/2000 Sb. obecní zřízení ukládá povinnost pečovat o potřeby svých občanů, zejména uspokojovat potřeby bydlení a dbát o rozvoj sociální péče.

Konkrétní informace o bytovém fondu obcí a provádění sociální a bytové politiky byly zjišťovány dotazníkovým šetřením u obcí s rozšířenou působností. Otázkou č. 5 bylo zjištěno, že k úbytku bytového fondu u obcí dochází spíše z menší části (úbytek 0-30 % potvrdilo třičtvrtě respondentů) a následně otázkou č. 6 bylo zjištěno, že k investicím v bytovém fondu dochází pouze v minimálním počtu. S informacemi o změně kapacity bytového fondu souvisí další otázka č. 7 zjišťující využití bytového fondu - průměrná neobsazenost obecních bytů činí 1,98 %. Otázkami č. 9 a 10 bylo zjištěno, že byty zvláštního určení vlastní 84 % respondentů a byty pro sociálně slabé skupiny obyvatel se sníženým nájemným vlastní téměř polovina. Pozitivní odpověď byla zjištěna otázkou č. 12, kdy 61 % respondentů uvedlo, že za rok 2013 mají uhrazeno nad 90 % nájemného a v následující otázce bylo většinou obcí potvrzeno, že vybrané nájemné stačí na opravy a údržbu bytů, ne však na investice do bytového fondu.

Další šetření v oblasti pohledávek z nájemného bylo provedeno otázkou č. 15, která zjišťovala prevenci předcházení růstu pohledávek. Nejčastějším nástrojem se ukázaly smluvní kauce-jistiny, které užívá 34 % respondentů. V komentářích se dále obce shodly na velmi účinném nástroji a to uzavírání smluv pouze na dobu určitou. Tím jednak posílí

platební morálku nájemce a jednak nemusí řešit výpověď pro neplacení nájemného. Otázka č. 16 směřovala ke zjištění, jakým způsobem a jak aktivně obce vzniklé pohledávky vymáhají. Běžné postupy – upomínání, exekuce a žaloby k vystěhování aplikují všechny obce. Také splátkové kalendáře, které jsou vstřícným krokem k nájemníkovi, který se dostal do finanční krize, užívá 97 % respondentů. Aktivní výkon bytové politiky směrem k občanovi, kterým je např. dotazované oddlužení cestou vyhlášení moratoria na penále nebo sociální a ekonomické poradenství už bohužel provádí pouze čtvrtina obcí.

Otázkou č. 18 potvrdilo 95 % respondentů hypotézu, že výpověď pro neplacení nájemného je nejčastějším důvodem výpovědi z nájmu bytu a v následující otázce odpověděli, po jaké lhůtě přistoupí k výpovědi. Třičtvrtě obcí podává výpověď po třech dlužných měsících, 20 % po lhůtě 6 a více měsíců, v následující otázce se pak všechny obce shodly na tom, že používají pouze zákonné výpovědní lhůty.

Po shrnutí zjištěného zejména v oblasti neplacení nájemného je třeba poukázat na výrazný rozdíl v postoji slovenské legislativy a judikatury k finanční situaci nájemce poskytnutím ochrany v jeho hmotné nouzi. České právo sice posílilo vlastnické právo pronajímatele, je však výsledkem politických snah, které by na druhou stranu měly toto právo vyvážit řešením finanční situace sociálně slabým občanům.

Řešením by byl nový model sociálního bydlení. MPSV proto vytvořilo komisi, jejíž členy jsou zástupci ministerstva práce, pro místní rozvoj, vnitra, zdravotnictví, průmyslu, i asociace krajů ČR, Svazu měst a obcí ČR a dalších občanských iniciativ. Úkolem komise je příprava zákona o sociálním bydlení. Složení komise je pozitivní, protože je nutné bytovou nouzi sociálně slabých skupin analyzovat ze všech úhlů. Je třeba zejména definovat nové pojmy bytová nouze a sociální bydlení a určit parametry i okruh osob, kterých se budou týkat. Tomu musí předcházet analýzy cen nájemného v souvislosti s nezaměstnaností a životní úrovní dle jednotlivých regionů. Je třeba hledat rezervy v neobsazených obecních bytech a najít prostředky na rekonstrukce zchátralých bytů. Svaz měst a obcí upozorňuje na fakt, že připravovaný zákon o sociálním bydlení může znamenat jednu z největších finančních a administrativních zátěží pro obce, přičemž řada návrhů dokonce zvažuje i možnost zasáhnout do ústavou dané samostatné působnosti obcí.

Prioritou je předcházet hmotné nouzi nájemce. Nezaměstnanost postihuje zejména osoby s nižším vzděláním, které ztratily pracovní návyky, a tento stav vede ke zvyšování nezaměstnanosti, kdy druhotným faktorem je platební neschopnost nájemce.

Závěr

Diplomová práce byla zpracována dle právního stavu účinného ke dni zpracování, tj. k 31. 10. 2014. Cílem práce byla problematika výpovědi z nájmu bytu. Teoretická část obsahuje literární rešerše, které jsou rozbohem relevantní literatury a poskytují cenné informace pro empirickou část diplomové práce. Průřezovým pojmem je neplacení nájemného, kterému je v každé části práce věnována větší pozornost. Byla vytvořena hypotéza, že neplacení nájemného je nejčastějším způsobem výpovědi z nájmu vůbec.

Ne náhodou je na samém počátku uvedena historie vývoje OZ, zejména té části, která se týká nájmu bytu a jeho zániku. Cílem bylo poukázat na počátky a vývoj demokracie v občanském právu vč. vývoje ochrany nájemníka, které byly na padesát let pohřbeny totalitním režimem. Dále bylo popsáno, co přinesly zásadní novely OZ č. 40/1964 Sb. po roce 1989.

Vzhledem k tomu, že nový OZ je teprve krátce účinný a také pro lepší uchopení tématu výpovědi práce dále obsahuje základní pojmy v oblasti nájemného a základní informace o smluvních stranách, jejich zákonné ochraně a podmínkách vzniku nájmu. Dále byla účelově popsána jednotlivá PaP smluvních stran, protože jejich porušení či nedodržení jsou velmi častým důvodem k výpovědi z nájmu bytu.

V další kapitole diplomová práce stručně uvádí možné druhy zániku nájemní smlouvy včetně výpovědi. Blíže se pak zaměřuje na výpověď ze strany pronajímatele, ke které přináší podrobný výklad zákona. Jednotlivé výpovědní důvody jsou členěny do skupin podle smluvní strany, na které leží důvod výpovědi a dále podle intenzity porušení povinností nájemce.

Cílem praktické části diplomové práce bylo provedenou komparací poukázat na zásadní rozdíly ve věci výpovědi z nájmu bytu mezi předchozím OZ č. 40/1964 Sb. a novým OZ č. 89/2012 Sb. a tyto zhodnotit. Dále byla provedena komparace výpovědních důvodů se Slovenskou republikou. Zjištěné rozdíly v legislativě i judikatuře mezi ČR a SR poskytly informace k úvahám de lege ferenda.

Poslední částí výzkumu bylo dotazníkové šetření zaměřené na obce v roli pronajímatele. Osloven byl srovnatelný prvek – všechny obce s rozšířenou působností. Bylo vytvořeno dvacet základních otázek zjišťujících stav bytového fondu, způsob provádění bytové politiky obcí, stav pohledávek za nájemné a jejich vymáhání. Hypotézu, že neplacení nájemného je nejčastějším důvodem k výpovědi potvrdilo 95 % respondentů.

V kapitole zhodnocení výsledků a doporučení jsou stručně popsána významná fakta zjištěná komparací legislativ, analýzou judikatury i dotazníkovým šetřením. Nový OZ narovnal nerovnováhu v PaP smluvních stran tím, že posílil práva pronajímatele. Ochrana nájemce zůstala zachována, avšak chybí legislativní i ekonomické řešení hmotné nouze nájemce. Východiskem by mohl být připravovaný zákon o sociálním bydlení, aby nebyl příliš velkou zátěží pro hospodaření obcí a zásahem do jejich ústavou zaručených samospráv, je třeba předcházet bytové nouzi nájemce systémovou aplikací sociální politiky.

Diplomová práce a její výsledky mohou přinést užitečné informace pro praxi. Přínosné i zajímavé by bylo tuto práci v horizontu dalších let doplnit o nově vzniklou judikaturu, nově vzniklý zákon o sociálním bydlení a tento legislativní vývoj v naší zemi komparovat s jinou zemí nebo zeměmi Evropské unie.

Seznam použitých zdrojů

Knižní publikace

BAUER, Petr. *Výpověď z nájmu bytu*. Praha, 2012. Rigorózní práce (JUDr.). Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, Katedra občanského práva, 2012-09-15.147 s.

DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2005, ix, 84 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9390-6.

FEKETE, Imrich. *Občiansky zákonník 2: Veľký komentár*. Bratislava: Eurokódex, 2011, s. 2589. ISBN 80-7201-104-9.

HRUBÝ, Josef. *Výpovědní důvody z nájmu bytu: komentář k ustanovení (section 711 občanského zákoníku : podle právního stavu k 1.3.1998*. 2., přepracované a doplněné vyd. Praha: Linde, 1998, 189 s. ISBN 80-720-1104-9.

JEHLIČKA, Oldřich, Jiří ŠVESTKA, Marta ŠKÁROVÁ. *Občanský zákoník: komentář*. 10., jubilejní vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, xxvi, 1465 s. ISBN 80-717-9486-4.

KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 596. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244.

KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd., V nakl. Beck 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1995, xxii, 386 s. Právnické učebnice (C.H. Beck). ISBN 34-064-0082-5.

KORBEL, František. *Převodové tabulky a rejstříky pro nový občanský zákoník, zákon o obchodních korporacích a ZMSP 2014: podle stavu k 1.5.2012*. Ostrava: Sagit, 2012, sv. 902. 128 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-925-3.

KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, 847 s. Judikatura (Wolters Kluwer), 71. sv. ISBN 978-807-3576-370.

KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, 272 s. Praktik. ISBN 978-808-7576-991.

KŘEČEK, Stanislav. *Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011*. Praha: Leges, 2011, 80 s. Praktik. ISBN 978-808-7212-813.

KŘEČEK, Stanislav, Josef Hrubý a kolektiv. *Výpovědní důvody z nájmu bytu komentář k ustanovení § 711 a 711a občanského zákoníku*. 5. aktu. vyd. podle právního stavu k 1.3.2007. Praha: Linde, 2007, s. 191. ISBN 978-807-2016-594.

KŘEČEK, Stanislav. *Změny v bytovém právu po 1.1.2007: podle novel občanského zákoníku, zákony č. 107/2006 Sb. a č. 115/2006 Sb.* Praha: Linde, 2006, 186 s. ISBN 80-720-1617-2.

LAVICKÝ, Petr. *Přehled judikatury ve věcech zásad soukromého práva: Zásada autonomie vůle.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, 312 s. Judikatura (Wolters Kluwer), sv. 1. ISBN 978-807-3579-807.

Nový občanský zákoník 2014: rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012, sv. 900. 320 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8.

MACOUNOVÁ, Jaroslava. *Zánik nájmu bytu. Bakalářská práce.* Praha, 2013. Bakalářská práce (Bc.). Metropolitní univerzita Praha, Katedra právních disciplín a veřejné správy, 2013-01-16. 78 s. Vedoucí bakalářské práce JUDr. Mitlöhner Miroslav, CSc.

MAŇÁSKOVÁ, Andrea. *Byty a bydlení v podmínkách bytového družstva.* Brno, 2006. Rigorózní práce (JUDr.). Masarykova univerzita v Brně, Právnická fakulta, Katedra občanského práva, 2006. 514 s.

Občanský zákoník a související předpisy: podle stavu k 23.1.2012. Ostrava: Sagit, 2012, sv. 881, 240 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-902-4.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Občanský zákoník: s komentářem : zákon č. 89/2012 Sb. : 4. relativní majetková práva (§ 1721 až § 3014), 5. ustanovení společná, přechodná a závěrečná (§ 3015 až § 3081).* Český Těšín: Poradce, 2012, 320 s. ISBN 978-807-3653-385.

SELUCKÁ, Markéta, Josef FIALA a Alena KLIKOVÁ. *Byt v soukromém a veřejném právu.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011, 135 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 481. ISBN 978-802-1057-470.

SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů.* Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012, 1019 s. Právo (Key Publishing). ISBN 978-808-7475-164.

SCHELLE, Karel a Ilona SCHELLEOVÁ. *Vývoj kodifikace občanského práva.* Vyd. 1. Brno: Masarykova univerzita, 1993, 35 s. Právnické sešity, č. 6. ISBN 80-210-0546-7.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a Jana SVEJKOVSKÁ. *Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva.* 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2012, xiv, 792 s. ISBN 978-80-7400-423-0.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu: § 663 - § 719 občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).* Praha: Linde Praha, 2012, 319 s. ISBN 978-80-7201-890-1.

Články

"Bytová" novela občanského zákoníku: Aktualita. *Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví*. Praha: C. H. Beck, roč. 2011, č. 7. ISSN 1210-6410.

Členové jmenovaní do Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při MS. K výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem podle § 2287 o.z. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, roč. 2014, č. 5. ISSN 1210-6348.

DOBROVOLNÁ, Eva. Některé aspekty ochrany nájemce bytu jako slabší strany právního vztahu v kontextu Návrhu nového občanského zákoníku. In J. Kotásek (předseda), J. Bejček, V. Kratochvíl, N. Rozehnalová, P. Mrkývka, J. Hurdík, R. Polčák, J. Šabata. *Cofola 2010: The conference proceedings*. 1.vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2010. s.459-475, 17 s. ISBN 978-80-210-5151-5

DREXLEROVÁ, Jana. Výpověď z nájmu bytu dle nového občanského zákoníku. *Poradce Veřejné Správy*. Český Těšín: Poradce s.r.o., roč. 2014, č. 2-3, ISSN 1802-839X.

DVOŘÁKOVÁ, Jana. Jak NOZ upravuje skončení nájmu u bytů?. *Rekodifikace & Praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, roč. 2014, č. 4, ISSN 1805-6822.

HÁCHOVÁ, Kateřina. Přejít z nájmu bytu – novela občanského zákoníku. *Poradce Veřejné Správy*. Český Těšín: Poradce s.r.o., roč. 2012, č. 4-5, ISSN 1802-839X.

KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, roč. 2013, č. 11. ISSN 1210-6348.

KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie*, Praha: Česká advokátní komora v Praze, roč. 2014, č. 5. ISSN 1210-6348.

MACHYNIAK, Ivan. Výpověď nájmu bytu: jeden zo spôsobov zániku nájmu bytu. *Podnikateľ a právo*. Žilina: Komora komerčných právnikov Slovenskej, roč. 1998, č. 2, ISSN 1336-0280.

PETRIC, Mariana. Výpověď z nájmu bytu pronajímatelem bez přivolení soudu dnes a podle NOZ. *Rekodifikace & Praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, roč. 2013, č. 12, ISSN 1805-6822.

Privolenie k výpovedi z nájmu bytu. *Justičná revue: časopis pre právnu prax*. 1996, roč. 48, č. 6-7, s. 61-62. ISSN 1335-6461.

SELUCKÁ, Markéta. Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb. *Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví*. Praha: C. H. Beck, roč. 2011, č. 22. ISSN 1210-6410.

Elektronické zdroje

AION CS. *Zákony pro lidi.cz* [online]. Zlín, © AION CS 2010-2014 [cit. 2014-08-31]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/>

ATLAS CONSULTING. *Codexis: Legislativa ČR* [online]. verze 6.37.40. © 2014 Atlas Consulting [cit. 2014-08-31]. Dostupné z: <http://www.atlasconsulting.cz/>

BARTŮŇKOVÁ, Eva. *Nájem bytu dle nového občanského zákoníku*. [online]. Praha: Epravo.cz, 2013. ISSN 1213-189X. [cit. 2014-07-11]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-90488.html>

BODNÁŘ, Jiří et al. *Právo a bydlení: sborník vydaný v rámci realizace projektu s názvem „Rozvoj znalostí v oblasti problematiky „Právo a bydlení“ klíčových sociálních pracovníků, registrační č. projektu CZ.1.04/3.2.01/19.00234 financovaného prostřednictvím OP LZZ z ESF a státního rozpočtu ČR* [online]. Frýdek Místek: Otáhal Petr s.r.o., 2012. [cit. 2014-08-25]. Dostupné z: http://petrotahal.cz/file/PUBLIKACE_ISO_B5_FINAL_verze2.pdf

DOHNAL, Jakub. *Výpověď nájmu bytu bez výpovědní doby?* [online]. Praha: Epravo.cz, 2013. ISSN 1213-189X. [cit. 2014-07-9]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vypoved-najmu-bytu-bez-vypovedni-doby-93134.html>

HUTAŘOVÁ, Iva. *Nový občanský zákoník a nájemní vztahy*. [online]. Praha: Epravo.cz, 2013. ISSN 1213-189X. [cit. 2014-07-09]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-obcansky-zakonik-a-najemni-vztahy-93168.html>

KAPOUN, Jiří. *Nová právní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku*. [online]. Praha: Epravo.cz, 2006. ISSN 1213-189X [cit. 2014-07-02]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/nova-pravni-uprava-najmu-bytu-v-obcanskem-zakoniku-40159.html>

KLUCH, Martin. *Zákon o krátkodobom nájme bytu*. [online]. Bratislava: Epravo.sk., 2014. ISSN 1338 – 4724. [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: <http://www.epravo.sk/top/clanky/zakon-o-kratkodobom-najme-bytu-1825.html>

KOČÍ, Roman. *Nástin vývoje právní úpravy nájmu*. [online] Plzeň: Elektronická knihovna JURISTIC, 2002. ISSN 1802-789X. [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>

KOČÍ, Roman. *Obecně o zániku nájmu bytu* [online] Plzeň: Elektronická knihovna JURISTIC, 2002. ISSN 1802-789X. [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93314/clanek/obcan7.html>

Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. [online]. Praha: Odbor bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj. 2006. 17 s. (PDF). [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/9e20bf44-7011-4f7c-ac82-e8f2854073d8/Komentar107web.pdf>

Manuál nájemního bydlení. [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj. Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva. 2009. 33 s. (PDF). [cit. 2014-07-17]. Dostupné z: <http://www.poradna-prava.cz/folder03/Manu%C3%A1l%20n%C3%A1jemn%C3%ADho%20bydlen%C3%AD.pdf>

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SR. *Jednotný automatizovaný systém právnych informácií: JASPI - WEB* [online]. © 2002-2014 [cit. 2014-08-15]. Dostupné z: http://jaspi.justice.gov.sk/jaspiw1/jaspiw_mini_fr0.htm

MOJE ANKETA.CZ. *On line průzkum - rychle a jednoduše.* [online]. Copyright © MojeAnketa.cz [cit. 2014-07-02]. Dostupné z: <http://www.mojeanketa.cz/>

Nájem a pacht. [online]. Praha: Kancl. Portál Ministerstva spravedlnosti ČR financovaný z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR v rámci projektu Nové soukromé právo, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003. [cit. 2014-07-17]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/najem-a-pacht/>

Nález pléna Ústavního soudu publikovaný pod číslem 231/2000 Sb. [online]. [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/pravo-na-bydleni-29356.html>

NOVOTNÝ, Daniel. *Nový občanský zákoník: Bič na problematické nájemníky.* [online]. Jičín: Vltava-Labe-Press, a.s., Jičínský deník, 2014-02-14, roč. 23. ISSN 1802-100X [cit. 2014-06-18]. Dostupné z: http://jicinsky.denik.cz/zpravy_region/novy-obcansky-zakonik-bic-na-problematicke-najemniki-20140214.html

Nový občanský zákoník. Nájem a pacht. [online]. Praha: Justice.cz. Portál Ministerstva spravedlnosti ČR. [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/najem-a-pacht/>

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Poslanecká sněmovna ČR* [online]. Praha: Kancelář Poslanecké sněmovny, © 1995-2014 [cit. 2014-07-31]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/hp.sqw?akk=3>

POSPÍŠIL, Petr. Je skutečně třeba rychle schválit zákon o sociálním bydlení?. In: *Svaz měst a obcí České republiky* [online]. Praha, 2014 [cit. 2014-10-02]. Dostupné z: <http://www.smocr.cz/cz/oblasti-cinnosti/socialni-zaclenovani/je-skutecne-treba-rychle-schvalit-zakon-o-socialnim-bydleni.aspx>

Rozsudek HUTTEN-CZAPSKA proti POLSKU (smírné urovnání): stížnost č. 35014/97. In: Štrasburk, 28.4.2008. Dostupné z: http://www.vse-lee.cz/files/useruploads/hutten-czapska_pl-rase-rozsudek.pdf

SENEŠI, Norbert. *Nový zákon o krátkodobom nájme bytu.* [online]. Plevník: Inventic, s.r.o., Podnikajte.sk, 2014. ISSN 1338-2187, [cit. 2014-08-23]. Dostupné z:

<http://www.podnikajte.sk/pravo-a-legislativa/c/1440/category/obchodne-pravo/article/kratkodoby-najom-bytu.xhtml>

SERVUS, Stanislav a Dominika VESELÁ. *Nájemní smlouva podle NOZ se zaměřením na změny oproti stávající právní úpravě* [online]. Praha: Epravo.cz, 2013. ISSN 1213-189X. [cit. 2014-07-09]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najemni-smlouva-podle-noz-se-zamerenim-na-zmeny-oproti-stavajici-pravni-uprave-i-cast-92379.html>

SKÁLA, Milan. Dopady nového občanského zákoníku do zdaňování nemovitých věcí v roce 2014 (I.). *Daně a právo v praxi*. [online]. Praha: ASPI, 2014, č. 9. ISSN: 1211-7293. [cit. 2014-07-07]. Dostupné z: http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d42716v53790-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-do-zdanovani-nemovitych/?search_query=

S-EPI. *Zákony pro lidi.sk* [online]. © S-EPI s.r.o. 2010-2014 [cit. 2014-08-31]. Dostupné z: <http://www.zakonypreludi.sk/>

ŠVEHLÍK, Martin. *Nájemní smlouva podle NOZ*. [online]. Praha: Epravo.cz, 2014. ISSN 1213-189X. [cit. 2014-07-09]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najemni-smlouva-podle-noz-93409.html>

UHLÍŘ, Aleš, *Dobré mravy a lidská důstojnost v Česku bez soudní ochrany*, [online]. Praha: Britské listy, © 1996-2012, ISSN 1213-1792. [cit. 2014-06-18]. Dostupné z: <http://www.blisty.cz/art/68166.html>

Výpověď prenajímatele z nájmu bytu z dôvodu, že nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu v zmysle § 711 odst. 1 písm. d/ OZ. [online]. Bratislava: E-pravo.sk, 2013. ISSN 1338 – 4724. [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <http://www.e-pravo.sk/Agreements/view/79/vypoved-prenajimatela-z-najmu-bytu-z-dovodu-ze-najomca-hrubo-porusuje-svoje-povinnosti-vyplyvajuce-z-najmu-bytu-v-zmysle-711-ods-1-pism-d-oz>

98/2014 Krátkodobý nájom bytu. [online]. Bratislava: Wolters Kluwer, spol. s r.o., ePredpisy.sk, 2014. [cit. 2014-08-23]. Dostupné z: <http://www.epredpisy.sk/predpisy-vo-vlade/2523565-kratkodoby-najom-bytu>

Právní předpisy

Zákon č. 946/1811 Sb. z.s., všeobecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů jej měnících a doplňujících ke dni 1. 1. 1925

Nářízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními účastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n. o ochraně nájemců

Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n. o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 52/1966 Sb. o osobních vlastnictví k bytům

Zákon č. 2/1969 Sb. o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky ve znění pozdějších předpisů (kompetenční zákon)

Vyhláška ministra zahraničních věcí č. 120/1976 Sb. o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech

Zákon č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška ministra vnitra č. 388/2002 Sb. o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby k provedení zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb k provedení zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Nářízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenované soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků fyzických a právnických osob

Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zajištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

Právní předpisy Slovenské republiky

Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 595/2003 Z.z o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 98/2014 Zb., o krátkodobom nájme bytu

Judikatura

Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 19. 6. 2006 ve věci stížnosti Hutten – Czapska proti Polsku (smírné urovnání), č. 35014/97

Nález ÚS ČR sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21. 6. 2000

Usnesení ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 258/10-1 ze dne 18. 3. 2010

Nález ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 2087/08 ze dne 20. 4. 2010

Nález ÚS ČR sp. zn. III. ÚS 678/11 ze dne 8. 9. 2011

Nález ÚS ČR sp. zn. IV. ÚS 3653/11 ze dne 5. 6. 2012

Rozsudek NS ČR sp. zn. 3 Cdon 7/96 ze dne 31. 8. 1998

Rozsudek NS ČR sp. zn. 3 Cdon 147/1996 ze dne 22. 12. 1998

Rozsudek NS ČR sp. zn. 2 Cdon 1671/1997 ze dne 28. 1. 1998

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 919/1999 ze dne 20. 9. 1999

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 400/2000 ze dne 29. 1. 2002

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 532/2000 ze dne 15. 2. 2001

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1716/2000 ze dne 12. 3. 2001

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 513/2001 ze dne 24. 7. 2002

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 619/2002 ze dne 15.1.2003

Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 585/2002 ze dne 6. 2. 2003

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2173/2002 ze dne 18. 2. 2003

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 85/2004 ze dne 22. 4. 2004

Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 268/2005 ze dne 30. 11. 2005

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1012/2006 ze dne 7.6.2007

Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 3044/2006 ze dne 8. 11. 2007

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1171/2007 ze dne 25. 3. 2008
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 3083/2007 ze dne 13.8.2008
Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4752/2007 ze dne 28.4.2009
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 238/2008 ze dne 19. 11. 2008
Rozsudek NS ČR sp. zn. 28 Cdo 964/2008 ze dne 15.5.2008
Rozsudek NS ČR sp. zn. 28 Cdo 2716/2008 ze dne 3.6.2009
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 3543/2008 ze dne 12. 5. 2010
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4004/2008 ze dne 20. 10. 2009
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4111/2008 ze dne 12. 5. 2010
Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 5443/2008 ze dne 21. 4. 2011
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1109/2009 ze dne 25. 11. 2009
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2386/2009 ze dne 16. 6. 2010
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2024/2010 ze dne 21. 7. 2011
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2150/2010 ze dne 8. 6. 2011
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2725/2010 ze dne 16.11.2011
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4742/2010 ze dne 20. 7. 2011
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 100/2012 ze dne 23. 10. 2012
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1802/2012 ze dne 17. 7. 2013
Rozsudek NS SR sp. zn. 3 Cdo 138/94 ze dne 5. 1. 1995
Rozsudek NS SR sp. zn. 14 Co 161/2010 ze dne 27. 9. 2011