

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra Práva



Diplomová práce

Teze diplomové práce

**Problematika nájemního práva v České republice dle
současné právní úpravy a dle nového Občanského zákona**

Bc. Tereza Vacková

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Tato diplomová práce na téma „Problematika nájemního práva v České republice dle současné právní úpravy a dle nového Občanského zákona“ analyzuje změny, ke kterým došlo v rámci rekodifikace soukromého práva v České republice od 1.1.2014, tedy od data účinnosti nového Občanského zákona. Zaměřuje se především na ty změny této nové právní úpravy, na základě kterých vznikly nájemcům bytových jednotek nová práva a povinnosti. Práce je rozdělena na dvě hlavní části. Je to literární rešerše, která vymezuje tuto problematiku z hlediska teoretického. A dále se jedná o část vlastního zpracování, která je primárně založena na dotazníkovém šetření ve snaze zjistit, zda jsou občané jako nájemci bytových jednotek informováni o nových právech a povinnostech, které pro ně z ustanovení nového Občanského zákona vyplývají. Část vlastního zpracování doplňují hypotézy, které vycházejí právě z výsledků dotazníkového šetření a které jsou podkladem pro podrobnější rozebrání problematiky. Výsledky jsou poté slovně a graficky vyhodnoceny. Závěr této práce sestává nejen z obecných rad pro nájemce bytových jednotek, ale především z návrhu takových doporučení, která jsou možnými prostředky ke zvýšení informovanosti o jejich nových právech a povinnostech.

Klíčová slova

Bytová jednotka, nájem, nájemce, nájemné, nájemní smlouva, nebytové prostory, podnájem, pronajímatel, vlastnictví, výpověď z nájmu bytu, změna.

Úvod

Rekodifikace soukromého práva znamenala pro Českou republiku opravdu revoluční změny. Téměř po padesáti letech vstoupil v účinnost nový Občanský zákoník a stal se pravděpodobně nejvíce diskutovaným tématem nejen v oblasti práva. Tento rozsáhlý kodex sestávající z úctyhodných 3081 paragrafů má za úkol nejen nahradit mnohokrát novelizovaný původní Občanský zákoník, ale také obsáhnout i další právní předpisy a uceleně shrnout řešení vztahů v oblasti soukromého práva. Jeho snahou je zajistit větší ochranu slabší straně, za kterou je považován nájemce. Tomu se tak nově dostává především více práv. Změny, ke kterým dochází v rámci ustanovení nového Občanského zákoníku se dotýkají nás všech asi nejvíce neboť upravují občansko právní vztahy. Tyto změny si žádají být co nejdříve seznámeny nejen s odbornou veřejností, ale především se samotnými nájemci bytových jednotek.

Cíl práce

Cílem této diplomové práce je zjistit, zda si občané jako nájemci bytových jednotek jsou vědomi svých nových práv a povinností, které s sebou ustanovení nového Občanského zákoníku přinesla. Na základě výsledků vlastního zpracování tedy pro ně navrhnout taková doporučení, která by mohla zvýšit jejich informovanost, ochránit více jejich práva a popřípadě být také východisky pro vyřešení případného problému v rámci příslušného nájemního vztahu. Dílčím cílem této diplomové práce je identifikace změn v oblasti nájemního práva, a to na základě komparace původní a nové úpravy nájemního práva. Tyto změny pak předchází a jsou zároveň podkladem právě pro část vlastního zpracování. V neposlední řadě by pak tato práce měla přinést jejím čtenářům nejen přehled o problematice nájemního práva obecně, ale především o změnách a jejich dopadech na nájemce i pronajímatele bytových jednotek.

Metodika práce

Metodika této práce sestává ze dvou hlavních částí. Těmi jsou literární rešerše a vlastní zpracování. Literární rešerše shrnuje tuto problematiku z hlediska teoretického, a to na základě analýzy sekundárních dat, která jsou načerpána z příslušné odborné literatury a dalších knižních a internetových zdrojů.

Na literární rešerši pak navazuje druhá a nejpodstatnější část této práce, kterou je její vlastní zpracování. To spočívá ve sběru primárních dat, a to na základě dotazníkového šetření. Přesněji tedy na základě písemného strukturovaného dotazníku šířeného osobní a elektronickou formou mezi nájemce bytových jednotek. Výsledky tohoto šetření pak jsou graficky zpracovány v podobě koláčových grafů a následně slovně okomentovány a vyhodnoceny. Dotazníkové šetření je pak doplněno o ověřování hypotéz s cílem zaměřit se na informovanost nájemců bytových jednotek o některých významných změnách o něco podrobněji. Pro ověřování hypotéz jsou sestaveny kontingenční tabulky a pro výpočet využít Pearsonův chí-kvadrát.

Na část vlastního zpracování pak navazuje jeho verbální zhodnocení. Nejprve výsledků dotazníkového šetření, které je doplněno o komparaci informovanosti o změnách, které práva nájemců posilují a zeslabují. Poté následuje zhodnocení výsledků formulovaných hypotéz. V návaznosti na zhodnocení těchto výsledků jsou navržena doporučení, která korespondují s cílem této diplomové práce.

Závěr

Závěr shrnuje celou tuto diplomovou práci komplexně, a to od zpracování jejich teoretických východisek, která jsou načerpána na základě analýzy příslušných zdrojů. Přes nejvýznamnější část, kterou je vlastní zpracování. Dále přes na ně navazující zhodnocení, až po návrh samotných doporučení. Ověřuje především to, zda bylo dosaženo předem stanoveného cíle. Tedy zda byla v souladu s ním navrhnutá taková doporučení pro nájemce bytových jednotek, která by zvýšila informovanost o jejich nových právech a povinnostech. Samotný závěr pak potvrzuje tu skutečnost, že na základě provedeného šetření a dalších skutečností bylo cíle této diplomové práce opravdu dosaženo.

Seznam použitých zdrojů

Knižní:

KŘEČEK. JUDr. Stanislav. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. Praha: LINDE Praha, a.s., 2001. ISBN 80-7201-139-X.

Internetové:

JUSTICE.CZ, *oficiální server českého soudnictví: Ministerstvo spravedlnosti* [online]. [cit. 2013-09-15]. Dostupné z: <http://portal.justice.cz/Justice2/MS/ms.aspx?o=23&j=33>

MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI. *Nový občanský zákoník* [online]. 2013 [cit. 2013-09-15]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

Zákony:

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>

Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník

Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>