

## OPONENTSKÝ POSUDEK

**rigorózní práce Mgr. Jitky Bludské  
„Aktuální problematika nájmu bytu.“**

Autorka předložila rozsáhlou práci – 108 stran, v níž se zaměřila na některé vybrané otázky problematiky nájmu bytu. Kromě úvodu a závěru práce obsahuje tři kapitoly a to: změny práva nájmu bytu, zánik práva bytu a problematiku (de)regulace nájemného. V úvodu práce svůj výběr takto podávané problematiky zdůvodňuje právě aktuálností, kterou vyvolává chování nájemců bytů, zejména při změně nájemního vztahu v souvislosti s přechodem nájmu bytu a výměně bytu. Za další stále probíhající, v praxi sporný „fenomén“, je zánik nájmu bytu a s ním spojená otázka bytových náhrad a vyklizení bytu. Konečně pak třetí okruh problematiky, který autorku zaujal je vývoj směřující k deregulaci nájemného.

Ve všech třech okruzích, na něž autorka zaměřila svoji pozornost jde v první řadě o velmi živá společenská témata, která procházejí procesem, dotýkajícím se tisíců obyvatel našeho státu a především pak jejich rodin. Dnes ovšem nejde již o převažující způsob bydlení, možno říci, že nájem bytu oproti bydlení vlastnickému zaznamenává a bude zaznamenávat spíše sociální „ústup“, přesto však, nebo právě proto, že nájemní bydlení vlivem společenského vývoje se dostalo do vážného rozporu (podle mého názoru) mezi nájemcem a pronajímatelem (tj. teoreticky pokud jde o některé právní konstrukce) je třeba věnovat této problematice vážnou pozornost, což autorka ve své práci důsledně a velmi systematicky činí.

Její znalost tématu je hluboká. Připravila se na napsání práce studiem rozsáhlé literatury, jejíž seznam připojila na konci práce. K tomu bych jen autorce připomněla, že mohla pro dobrou orientaci čtenáře práce literaturu rozdělit (tematicky). Pro autorčin „badatelský“ přístup je též velmi důležité, že má značný přehled a znalosti z oblasti judikatury, kterých bohatě využívá. Obojí – literatura, včetně znalosti různých podzákonných textů a judikatura, jsou pro čtenáře zřejmé i z počtu poznámek pod čarou, v nichž autorka odkazuje na prameny, event. doplňuje dále svůj výklad, celkem je uvedeno 122 odkazů a poznámek.

K práci nemám v jednotlivostech žádné závažnější připomínky ve smyslu pochybení ve výkladu problematiky. Oceňuji autorčinu schopnost shromáždit ke zkoumané otázce

materiál teoretický i praktický a samostatně posoudit především nedostatky současné úpravy a návrhy de lege ferenda.

Výsledek svého analytického bádání nakonec autorka shrnuje v rozsáhlém závěru práce. Zde podává svůj kritický pohled a představu o možnostech a potřebách změn právní úpravy těchto oblastí nájemního práva. Pokud jde o přechod bytu, autorka vidí potřebu zaměřit se na zneužívání a spekulativní jednání nájemců bytů, věnuje pozornost zejména tzv. spolubydlícím osobám. Pokud jde o výměnu bytu, jsou její připomínky stručnější – směřají zejména k nemožnosti souhlasu pronajímatele s touto výměnou; mnohem rozsáhlejší závěry podává autorka k zániku nájmu bytu. Zde má řadu připomínek – např. poukazuje na praktický problém povinnosti vyklizení bytu v případě úmrtí nájemce (bylo by možno ještě dále domýšlet v souvislosti s odúmrťí, obtížným jednáním s dědici žijícími v cizině apod.). Pochopitelně že největší pozornost je v závěru věnována výpovědi. Pokud jde o deregulaci nájemného, autorka zejména připomíná známý rozsudek Evropského soudu pro lidská práva.

Z celé práce i syntézy podané v závěru vyplývá, že autorka své téma ovládá precizně, že analýzu provádí na velmi dobré teoretické úrovni a ve svých závěrech projevuje schopnost samostatného teoretického myšlení a formulace svých poznatků k nimž v práci dochází.

Předložená práce tedy odpovídá požadavkům kladeným na práci rigorózní a proto ji doporučuji k ústní obhajobě, při níž by autorka měla stručně přihlídnout i k dalšímu vývoji problematiky, jež nastal po dokončení práce v loňském roce.

V Praze 10. března 2007

Mgr. Dr. Štěpán Radvánová, CSc.  
oponent rigorózní práce