

## Posudek vedoucí diplomové práce

**Jméno diplomanta: Veronika Tenorová**

**Téma práce: Nájem bytu: srovnání právního postavení nájemce a pronajímatele**

**Rozsah práce: 180 359 znaků (cca 100 rkp. stran)**

**Datum odevzdání práce: 30.06.2020**

1. Aktuálnost (novost) tématu: Zvolené téma je dosud aktuální: nová právní úprava zatím nebyla podrobena komplexnímu monografickému zpracování a odpovídajícímu zhodnocení natolik, aby nebylo možné otevírat toto téma znovu a znovu a rozebrat je z několika různých stran. Navíc, autorka nepíše jen o platné právní úpravě, vrací se také nazpět, ale zejména, a to je opravdu přínosné, předkládá čtenáři srovnání s právní úpravou nájemních poměrů jednak v SRN, jednak v kanadské provincii Québec. V tomto směru je diplomová práce nepochybně nová.

2. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje, jejich zpracování a použité metody: Zvolené téma je poměrně dost náročné jak na teoretické znalosti, tak také na množství vstupních údajů, zejména pokud diplomantka zkoumá dané téma v takové šíři, lze říct komplexně, a navíc srovnává jednotlivá dílčí práva a povinnosti s cizími právními úpravami. Diplomantka pracovala s řadou vstupních dat, kromě literárních zdrojů využila v široké míře i judikaturu. Prokázala, že nabyla dostatečné teoretické znalosti a dokáže toho dobře využít. Zpracování látky bylo náročné.

Diplomantka pracovala metodou analytickou, historickou a srovnávací, ale také deduktivní.

3. Formální a systematické členění práce: Předložená práce je rozčleněna do úvodu, pěti částí, které jsou dále podrobněji členěny, a závěru. Práce obsahuje všechny povinné součásti (např. seznamy, abstrakt atd.).

V první části práce se autorka zabývá zákonným a teoretickým vymezením základního pojmového a institucionálního aparátu práce (nájem, nájem bytu, nájemní smlouva, zakázaná ujednání, práva a povinnosti nájemce a práva a povinnosti pronajímatele).

V druhé části práce diplomantka probírá dílčí problematiku nájmu bytu, např. nájemné, změny a opravy bytu atd.

Třetí část své práce věnuje diplomantka právní úpravě toho, co se nemusí týkat každého bytu, co lze označit za výjimečné jevy: např. podnikání, chov zvířete v bytě, podnájem bytu.

Čtvrtou část diplomové práce věnuje autorka patrně nejsložitější otázce, totiž zániku nájmu výpovědí. Platná právní úprava je na tomto místě poněkud komplikovaná, ustanovení nejsou vykládána jednotně, v mnoha případech se zdá, že bude nutné vyčkat zásadního rozhodnutí Nejvyššího, popř. Ústavního soudu.

V závěru práce se diplomantka snaží zodpovědět rubrikovanou otázku, tj. jak je to s právním postavením nájemce a pronajímatele ve vzájemném srovnání právní ochrany těchto dvou subjektů. Probírá jednotlivé dílčí otázky a

konstatuje vyrovnané, popř. méně vyrovnané postavení stran závazku. Stejně probírá a hodnotí také obě srovnávané právní úpravy.

#### 4. Kritéria hodnocení práce

4.1. Splnění cíle práce: V úvodu naznačené cíle byly splněny.

4.2. Samostatnost při zpracování tématu: Diplomantka pracovala samostatně, a to jak při výběru literatury a dalších zdrojů, tak při vlastní přípravě textu.

4.3. Logická stavba práce: Celková logická stavba práce je velmi dobrá, také jednotlivé kapitoly jsou logicky dobře uspořádány.

4.4. Práce s literaturou (využití cizojaz. lit.), citace: Autorka pracovala s literaturou náležitě. Výběr použité literatury je standardní. Vzhledem k potřebě srovnávat pracovala také se zahr. zdroji. Diplomantka cituje z mnoha relevantních rozhodnutí různých soudů.

Poznámkový aparát je bohatý, obsahuje víc než 220 odkazů; je veden lege artis.

4.5. Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu): Autorka analyzovala téma v řádné hloubce a pro účely práce tohoto druhu víc než dostatečně.

4.6. Úprava práce: Bez zásadních připomínek. Práce je přehledná.

4.7. Jazyková a stylistická úroveň: Diplomantka pracuje slušnou češtinou, vyjadřuje se srozumitelně.

5. Případné další vyjádření k práci: Celkově práci hodnotím jako zdařilou. Kladně hodnotím, že autorka vyslovuje, resp. vyjadřuje své názory, připojuje vlastní soudy a hodnocení, negativní kritiky se nebojí ... V mnoha ohledech s ní lze souhlasit. Vítám, že autorka souběžně píše o právní úpravě Québecu a SRN, to činí práci svěží, zajímavější.

6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě: člen bytového družstva je nájemcem bytu, bytové družstvo pronajímatelem. Dochází v případě nájmu družstevního bytu k nějakým odchylkám od nájmu bytu, který je upraven v platném obč. zákoníku?

7. Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě: Vzhledem k tomu, že předložená diplomová práce splňuje požadavky kladené na práce tohoto druhu, a to jak po stránce obsahové, tak po stránce formální, doporučuji práci k obhajobě.

8. Navržený klasifikační stupeň: výborně.

V Praze dne 03.09.2020

doc. JUDr. Michaela Hendrychová, CSc.  
vedoucí diplomové práce