

OPONENTSKÝ POSUDEK

Jméno studentky:	Veronika Tenorová
Téma práce:	Nájem bytu: srovnání právního postavení nájemce a pronajímatele
Rozsah práce	78 stran (cca 100 normostran)
Datum odevzdání práce:	30. 6. 2020
Vedoucí diplomové práce:	doc. JUDr. Michaela Hendrychová, CSc.
Oponent diplomové práce:	doc. JUDr. Petr Šustek, Ph.D.

1. Aktuálnost (novost) tématu

Nájem bytu je nepochybně významným soukromoprávním institutem sloužícím k zajištění uspokojování bytových potřeb obyvatel a tím k realizaci jejich práva na bydlení. Nájemní smlouva je přitom velmi častým smluvním typem, jehož úprava se bezprostředně dotýká práv a zájmů velké části široké veřejnosti. Jak autorka nadto správně upozorňuje, význam tohoto institutu v dnešní době stoupá spolu s růstem kupních cen nemovitých věcí, kdy je pro velké množství osob vlastní bydlení jen velmi obtížně dosažitelné. Téma je tak aktuální a v případě přístupu, který přinese určitý nový pohled nebo závěry, pro účely diplomové práce vhodné.

2. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody

Téma práce je středně náročné. Nájem bytu je na jednu stranu tématem již mnohokrát pojednaným, jeho kvalitní zpracování nicméně vyžaduje dobrou znalost právních předpisů i s jejich judikaturou a doktrinní reflexí. Diplomantka si položila za cíl zhodnotit právní postavení nájemce a pronajímatele, což si dále žádá relevantní analytické schopnosti.

3. Formální a systematické členění práce

Text je přehledně a jasně členěn, jeho struktura je velmi logická, jednotlivé pasáže na sebe systematicky navazují. Práce je rozdělena do čtyř částí, které se dále dělí na relativně krátké kapitoly. V první části se diplomantka zabývá obecnou problematikou nájmu a nájmu bytu včetně základních práv a povinností stran nájemní smlouvy či zakázaných ujednání. Druhá část je věnována ekonomickým otázkám nájmu bytu, tj. nájemnému, jistotě, běžné údržbě, drobným opravám a úpravám bytu a oznamovací povinnosti nájemce ohledně poškození nebo vady. Ve třetí části jsou pojednány zvláštní otázky podnikání nájemce v bytě, chovu zvířete a podnájmu. Čtvrtá část práce je pak věnována problematice skončení nájmu bytu se zřetelem na výpověď nájmu. Všechny části obsahují (byť někdy velmi stručné) přiblížení relevantní úpravy v německém a quebeckém občanském zákoníku.

4. Vyjádření k práci

Práce je po odborné stránce s ohledem na požadavky kladené na práci tohoto stupně standardní. Rozsahem se jedná o práci dlouhou. Diplomantka vypracovala poměrně komplexní přehled dané materie. Ocenit lze zařazení komparace s německou a quebeckou právní úpravou, která je do práce na vhodných místech opakovaně zařazena. Do jisté míry lze práci vytknout její místy relativně deskriptivní povahu, kdy diplomantka zejména popisuje právní ochranu nájemce, avšak nepodrobuje ji hlubší kritice ve smyslu srovnání nejen formálního, ale také materiálního postavení nájemce a pronajímatele. Zejména pokud by diplomantka blíže rozvedla v úvodu práce naznačené zpochybnění postavení nájemce jako slabší strany, mohlo by to být pro práci velmi přínosné. I v její stávající podobě je však práce v zásadě zdařilým shrnutím problematiky obohaceným komparativním prvkem.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Splněn (ačkoli hodnocení právního postavení nájemce a pronajímatele zůstává ve spíše evidentní formální rovině, zatímco by mohlo být velmi zajímavé do něj zakomponovat také materiální – ekonomické, společenské apod. – aspekty daného vztahu).
Samostatnost při zpracování tématu včetně	Není důvod pro pochybnosti o samostatném

zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	postupu diplomantky při vypracování práce. V práci jsem nenašel žádné známky plagiátorství.
Logická stavba práce	Struktura práce je velmi logická a z formálního hlediska vhodná.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Práce se zdroji i citacemi je dobrá. Diplomantka využila adekvátního množství pramenů zahrnujících právní předpisy, odbornou literaturu a rozsáhlou judikaturu. Jistou, byť nikoli zásadní, slabinou práce je nevyšoký počet cizojazyčných zdrojů: včetně příslušných zahraničních civilních kodexů jde celkem o pět pramenů, kdy s výjimkou BGB jsou všechny tyto zdroje anglojazyčné, což je s ohledem na komparované právní řády lehce zarážející. Ocenění zasluhuje vysoký počet poznámek pod čarou, kterých je v práci vhodně zařazeno 221.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Práce je prostoupena v zásadě odpovídající analýzou zvoleného tématu.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Grafická úprava práce je dobrá.
Jazyková a stylistická úroveň	Jazyková i stylistická úroveň práce je dobrá, práce je čtivá a srozumitelná. Práci nezatěžují zásadní gramatické chyby. S právní terminologií diplomantka pracuje správně.

6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	Práci doporučuji k ústní obhajobě s předběžným hodnocením výborně až velmi dobře.
---	--

V úvodu (na s. 4) píšete: „Nabízí se zamyšlení nad ustáleným tvrzením a předpokladem, že nájemce je slabší smluvní stranou, která vyžaduje ochranu zákonodárce.“ V práci nicméně přímé zpochybnění či konfrontace daného tvrzení chybí. Uveďte prosím, nakolik a z jakých

důvodů s tímto tvrzením souhlasíte, a jak v tomto světle nahlížíte na pojednané téma. Jaké změny *de lege ferenda* byste v této souvislosti uvítala?

V Praze dne 28. 8. 2020

oponent