

Oponentský posudek

Jméno diplomantky:	Daniel Krτίčka
Téma práce:	Nájem bytu: práva a povinnosti nájemce a pronajímatele
Rozsah práce:	119 stran
Datum odevzdání práce:	30. 06. 2021

1. Aktuálnost (novost) tématu

Nájem bytu a jeho ochrana je tradičním tématem občanského práva hmotného. Taktéž k nájmu bytu existuje poměrně bohatá judikatura, a to jak k právní úpravě účinné do 31. 12. 2013, tak již i k právní úpravě účinné od 1. 1. 2014. Aktuálnost tématu je dána zejména tím, že právní úprava nájmu bytu sice od 1. 1. 2014 nedostála zásadních změn (jako jiné oblasti práva), přesto však došlo k dílčím změnám. Rovněž ne všechny otázky spojené s novou právní úpravou jsou z hlediska judikatury a právní doktríny dostatečně vyřešeny a zodpovězeny. Téma lze s ohledem na tyto okolnosti hodnotit jako aktuální.

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

Téma je náročné z hlediska znalostí příslušných ustanovení občanského zákoníku a rovněž i s ohledem na oproti jiným právním institutům částečně kontinuální vývoj úpravy nájmu bytu. Naproti tomu je nutné se seznámit s těmi částmi právní úpravy, které byly s účinností od 1. 1. 2014 změněny. Je možné rovněž vycházet z široké palety zdrojů (českých i cizojazyčných) a z judikatury. Práce je náročnější o komparativní prvek, kdy autor má v úmyslu komparovat vybraná zvláštní ustanovení o nájmu bytu s úpravou obsaženou v německém BGB. Rovněž je nezbytné se seznámit s aktuálním vývojem judikatury vrcholných soudních instancí soudů České republiky a Spolkové republiky Německo.

3. Formální a systematické členění práce

Práce je členěna standardním způsobem od obecného ke zvláštnímu do tří kapitol. Po úvodu následuje kapitola o vzniku nájmu bytu, druhá kapitola je věnována právům a povinnostem nájemce a pronajímatele, třetí kapitola pojednává o zániku nájmu a souvisejících otázkách a následuje závěr.

Uvedenou strukturu zvolenou autorem považuji sice za ještě akceptovatelnou, ale nikoliv za zcela optimální.

Jde předně o velmi (až extrémně) dlouhou práci. Celá práce má 267.520 znaků, což představuje téměř dva a půl násobek minimálního rozsahu diplomové práce. K důležitým prvkům kvalifikačních prací patří i schopnost autora vyjádřit své myšlenky v rozsahu přiměřeném typu dané kvalifikační práce. Rovněž autor musí být schopen své myšlenky formulovat jasným a výstižným způsobem bez zbytečného sdělování skutečností souvisejících s projednávaným tématem jen volně či sdělování obecných skutečností a informací. V případě, kdy autor velmi výrazně přesahuje stanovený limit pro daný typ kvalifikační práce, musí navýšená délka kvalifikační práce mít

odpovídajícím způsobem výrazně vyšší kvalitu, aby byl odůvodněn podstatně navýšený celkový rozsah práce. V daném případě je tak práce velmi dlouhá, avšak velmi zvýšený kvalita jednotlivých částí práce kolísá.

Další výtku mám k rozvržení kapitol. Celou práci autor rozvrhl do tří kapitol. To u práce takto značně velkého rozsahu považuji za velmi malý počet značně ztěžující následnou orientaci čtenáře v práci. Druhá kapitola se navíc zcela shoduje s názvem celé práce, což čtenáři opět ztěžuje orientaci v textu.

Kapitoly jsou rovněž velmi nerovnoměrně rozvržené. Kapitola č. 1 je na str. 4 až 22, ale kapitola č. 2 je na str. 23 až 91, kapitola č. 3 pak jen na str. 92 až 98.

Rovněž čísla kapitol např. 2.12 a 2.13 nesvědčí o dobře zvoleném rozvržení práce.

Mám za to, že kapitola č. 3 již představuje spíše jen přehled a parafrázi zákonného textu než skutečnou analýzu zákonné právní úpravy a judikatury k ní. To platí zvláště s přihlédnutím k tomu, že jde o kapitolu zabývající se otázkami mimořádně důležitými a v praxi judikaturou často řešenými (zejména otázky spojené s výpovědí smlouvy o nájmu bytu).

4. Vyjádření k práci

Práce představuje poměrně ucelené zpracování daného tématu. Autor se v práci na několika místech provádí korektní analýzu právního problému, který si vytkl. Rovněž je možné pozitivně hodnotit představení německé právní úpravy, včetně práce s komentáři a judikaturou. Vlastní komparace právních úprav (která měla být dle úvodu provedena) je v práci však jen spíše naznačena. Autor většinou jen deskriptivně popisuje německou právní úpravu, aniž by následně právní úpravy obou zemí srovnal, analyzoval a vyzdvihl klady a zápory té které právní úpravy, tj. provedl vlastní komparativní analýzu právní úpravy.

K práci mám několik připomínek. Na řadě míst autor sice představuje judikaturu a i názory odborné literatury, aniž by však sám zaujal k dané tematice vlastní odůvodněné stanovisko.

Na str. 1 hovoří autor nesprávně o „občanech“ ve vztahu k bydlení a právu na bydlení. Právo na bydlení není vázáno na občanství České republiky.

Na str. 6 autor v poznámce pod čarou zavádí v rozporu s pravidly citování vlastní zkratku citovaného díla, kdy uvedená zkratka by měla být na konci díla.

Na str. 8 autor nesprávně hovoří o správním deliktu, když uvedené jednání by představovalo přestupek.

Na str. 10 autor opomíná, že pronajímatelem může být i osoba bez právní osobnosti (např. svěrenský fond, do kterého byla vyčleněna bytová jednotka).

Na str. 51 autor po představení názorů různých autorů rovnou bez bližší argumentace uvádí, že *„Lze tedy uzavřít, že nyní účinný občanský zákoník pravidelně uspokojování pronajímatele z jistoty během trvání nájemního vztahu neumožňuje.“*

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Mám za to, že autor vytčený cíl práce splnil, když poskytl ucelený a podrobný přehled současné právní úpravy.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Autor pracoval samostatně. Nemám pochyb o tom, že práce je samostatným autorovým dílem.
Logická stavba práce	Stavba práce je není zcela logická a přehledná (viz text v bodě 3 tohoto posudku). Autor mohl práci podstatně zkrátit a zaměřit se na podrobnější analýzu právní úpravy a její detailní srovnání s německou právní úpravou. Členění kapitol rovněž není úplně přehledné. Rozsahem jde o práci dlouhou, kdy však jednotlivé pasáže práce jsou z hlediska obsahového a i vlastní kvality analýzy právní úpravy nevyvážené.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autor v dostatečné míře pracuje s českými zdroji a i s německými zdroji, u kterých mohl citovat i marginální čísla textu.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Kladně hodnotím analýzu autora k řadě otázek. Dostatečné analýza nebyla provedena v kapitole č. 3, kdy zde autor nedostatečně pracoval s dostupnou judikaturou a nebyla provedena její analýza ve vztahu k výkladu právních norem. V práci postrádám aktuální judikatury k otázce placení úroků z prodlení nájemcem v případě prodlení s úhradou nájemního a sjednaných plateb.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Text je řádně členěn, nadpisy a podnadpisy jsou logicky a strukturovaně číslovány. Velikost textu je rovněž obvyklá. Práce neobsahuje grafy a tabulky.
Jazyková a stylistická úroveň	V práci se prakticky nevyskytují překlepy či pravopisné chyby.

6. Otázky k zodpovězení při obhajobě

Otázky k obhajobě:

1. Jaká jsou rozhodná kritéria pro posouzení toho, zda v případě nájemce jde o uspokojování bytových potřeb? Je např. pronájem bytu v Praze studentovi posledního ročníku vysoké školy, který je v bytě v Praze 3 dny v týdnu a na zbylé 4 dny v týdnu odjíždějí zpět k rodičům do Liberce, smlouvou o nájmu bytu?
2. Má autor za to, že by uzákonění možnosti výpovědi bez udání důvodu pronajímatelem (např. s delší výpovědní lhůtou) vedlo k opětovnému uzavírání smluv o nájmu bytu na dobu neurčitou nebo alespoň na delší dobu? Jinými slovy řečeno: není ochrana nájemce až přehnaná a práva nájemce tak fakticky je formální, když nájemce fakticky nemůže dělat nic, co si pronajímatel nepřeje (byť z hlediska práva nájemci uvedené chování pronajímatel nijak zakázat nemůže a nesmí), ale nájemci v případě tohoto chování, které

si pronajímatel nepřeje, nebude prodloužena smlouva o nájmu bytu (která je uzavírána na krátkou dobu)?

3. Na str. 49 autor považuje za správné snížení jistoty na maximálně trojnásobek zákonem stanovených plateb. Jakou možnost obrany má pronajímatel proti nájemci, který sice uhradil jistotu ve výši trojnásobku zákonem stanovených plateb, ale poslední tři měsíce trvání nájemní smlouvy nezaplatí sjednaný nájem a zálohy a v pronajatém bytě navíc způsobí škodu?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	Doporučuji práci k obhajobě
Navržený klasifikační stupeň	1– 2 v návaznosti na výsledku obhajoby

V Praze dne 5. září 2021

JUDr. Michael Zvára, Ph.D., LL.M.
oponent