

**Právnická fakulta
Univerzity Karlovy v Praze
katedra občanského práva.**

Oponentní posudek na rigorózní práci Markéty Ulmanové na téma : Vlastnictví a nájem bytů.

Kandidátka zvolila jako téma své práce poměrně složitou oblast týkající se dvou frekventovaných institutů, a to vlastnictví bytů a nájmu bytů. Oba instituty zcela jistě mohou být tématem samostatné rigorózní práce, ale kandidátka si vytkla nelehký úkol do jisté míry oba instituty provázat.

Práce obsahuje 92 stran vlastního textu a pět příloh. Pokud jde o přílohy, zde si kandidátka ulehčila práci, když převzala existující právní dokumenty a v nich pouze začerněním znemožnila identifikaci jednajících osob a předmětu úkonů. Zde bych uvítal texty úkonů a dokumentů, které budou zcela nepochybně dílem kandidátky. Rigorózní práce má být samostatným projevem i pokud jde o příklady navazující na vlastní text.

Vlastní práce je členěna do sedmi částí včetně závěru.

Ve druhé části kandidátka po stručné analýze historického vývoje věnuje pozornost institutu vlastnictví bytu. Zde kandidátka poměrně podrobně analyzuje zejména obsah a aplikaci zákona č. 72/1994 Sb. Na straně 21 se kandidátka zabývá smlouvou o převodu jednotky . jde o zvláštní smluvní typ upravený v citovaném zákoně. Přes tuto specifickou právní úpravu převzala do přílohy č. 2 smlouvu s názvem „kupní smlouva“, což není zcela přesné označení, byt' je jednotka z ekonomické hlediska bezesporu určitým druhem zboží. Poměrně stručně se kandidátka věnuje obtížnému tématu smlouvy o výstavbě. Zde by téma zasloužilo širší analýzu. Dále mi v této části práce chybí větší rozsah citované judikatury.

Třetí část práce se věnuje nájmu bytu. Zde se kandidátka věnuje poměrně široce tématu jednostranného zvyšování nájmu, kde některé otázky zůstávají stále otevřené. Dalším velmi podrobně analyzovaným tématem je zde výpověď nájmu bytu, zejména ve vztahu k výpovědi z nájmu z důvodů na straně nájemce, kde je osud řada zcela neřešených problémů, například otázka doručení výpovědi nájemci pronajímatelem v návaznosti na běh prekluzivní lhůty k podání žaloby nájemce na neplatnost výpovědi.

V části čtvrté se kandidátka zabývá otázkou bytové politiky v České republice, což uje spíše téma národohospodářské a politické. Ale jako určitý doplněk práce není toto téma práci na závadu.

V části páté volila kandidátka několik příkladů ze soudní praxe, pravděpodobně z vlastní praxe advokáta. Myslím, že pro účely rigorózní práce by byla vhodnější citace judikatury než neadresný popis několika soudních kauz. Kandidátka tuto práci zcela jistě mínila jako ilustraci některých jevů, ale zde by byla tato metoda spíš vhodnější pro časopisecký článek .

V předposlední části zabývající se úvahami de lege ferenda absentuje zmínka o připravovaném novém občanském zákoníku.

Přes uvedené výhrady pokládám práci za poměrně dobře napsanou a čtivou a stejně tak hodnotím i jazykovou úroveň.

Práce obsahuje i citaci použité literatury.

Práci proto doporučuji k obhajobě.

JUDr. Tomáš Pohl

V Praze dne 25.9. 2008