Posudek vedoucího práce

Jméno diplomanta/diplomantky	Jiří Malík
Téma práce:	Kolize vlastnických práv v kontextu služby Airbnb
Rozsah práce:	123.578 znaků
Datum odevzdání práce:	03. 12. 2024

1. **Aktuálnost (novost) tématu**
   Téma práce, které se zaměřuje na kolizi vlastnických práv v kontextu krátkodobého ubytování poskytovaného přes platformu Airbnb, je velmi aktuální. S rostoucím vlivem sdílené ekonomiky a zvyšující se oblibou krátkodobých pronájmů dochází k významným změnám na trhu nemovitostí a s tím souvisejícím právním otázkám. Tyto změny mají dopad nejen na vlastníky nemovitostí, ale i na sousedy, společenství vlastníků, obce a města.

   Český právní rámec se snaží reagovat na vzniklé spory, ale stále zůstává nedostatečně komplexní a systematický. Problematika je široce diskutována nejen v České republice, ale i na úrovni Evropské unie a jednotlivých členských států, které hledají rovnováhu mezi ochranou vlastnických práv a veřejnými zájmy. Judikatura, například rozhodnutí Soudního dvora Evropské unie, přispívá k utváření právního rámce, ale mnoho otázek stále zůstává otevřených.

   Z uvedeného je patrné, že téma je nejen aktuální, ale i významné pro další rozvoj právní doktríny v oblasti vlastnických a sousedských práv.

2. **Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody**
   Téma vyžaduje důkladné porozumění klíčovým oblastem občanského práva, především vlastnickým právům, sousedským právům, nájemnímu právu a smluvnímu právu. Autor musel podrobně analyzovat právní úpravu krátkodobého ubytování, judikaturu českých soudů a rozhodnutí SDEU. Práce zároveň vyžadovala znalost zahraničních právních úprav a schopnost porovnat přístupy jednotlivých států k regulaci krátkodobých pronájmů.

   Autor zvolil komparativní metodu, která umožňuje analyzovat rozdíly mezi českým a zahraničním přístupem, a zároveň se věnoval otázkám proporcionality a efektivity právní regulace. Téma je náročné nejen na teoretické znalosti, ale i na schopnost aplikovat tyto znalosti na konkrétní případy. Vysokou náročnost zpracování potvrzuje rozsah práce a použití relevantních zdrojů.

3. **Formální a systematické členění práce**
   Práce je rozdělena do pěti kapitol, přičemž jednotlivé části na sebe logicky navazují:

Nájem – Kapitola analyzuje základní pojmy spojené s nájemními vztahy a jejich rozdíly oproti krátkodobému ubytování. Autor přehledně vysvětluje právní podstatu nájmu a jeho znaky. Důležitou částí je rozbor judikatury, která pomáhá rozlišit nájem od ubytování (str. 5–15).

Služba Airbnb – Tato část popisuje fungování platformy Airbnb a její vliv na trh nemovitostí. Kapitola obsahuje důležitý popis právní povahy vztahů mezi hostem a hostitelem a analyzuje specifika právních vztahů zprostředkovaných touto službou (str. 16–23).

Sousedské právo – kolize vlastnických práv – Autor se zaměřuje na negativní externality krátkodobých pronájmů, jako jsou hluk, ztráta soukromí či narušení sousedských vztahů. Kapitola dále analyzuje možnosti právní ochrany sousedů a komparuje českou a zahraniční právní úpravu imisí (str. 25–34).

Přístupy k omezení Airbnb – Tato kapitola je nejvýznamnější částí práce. Autor detailně popisuje vnitrostátní přístup k regulaci Airbnb a přináší srovnání s přístupy uplatňovanými v zahraničí (Vídeň, Berlín, Barcelona). Velmi přínosná je analýza efektivity jednotlivých regulací a jejich aplikovatelnost v českém právním prostředí (str. 35–39).

Proporcionalita omezování Airbnb – Kapitola hodnotí efektivitu současné právní úpravy a navrhuje změny de lege ferenda, které by vedly k větší rovnováze mezi zájmy vlastníků nemovitostí a veřejným zájmem. Autor se zaměřuje na otázku proporcionality právních opatření a nabízí konkrétní návrhy změn (str. 40–45).

Rozdělení práce je systematické a odpovídá logické struktuře zpracování tématu. Kapitoly na sebe plynule navazují a jednotlivé části jsou přiměřeně obsáhlé.

4. Vyjádření k práci

Práce je zpracována na vysoké odborné úrovni. Autor splnil cíl práce, kterým bylo analyzovat kolizi vlastnických práv v kontextu krátkodobých pronájmů a navrhnout efektivní právní úpravu.

Velkou předností práce je detailní analýza judikatury, například rozhodnutí SDEU Cali Apartments SCI a HX v. Procureur général (str. 40), které autor zasadil do kontextu českého právního prostředí. Kvalitní je také práce s odbornou literaturou a zahraničními zdroji, zejména při komparaci právních přístupů k regulaci Airbnb v zahraničí (str. 35–39).

Hodnocení kvality práce:
Autor prokázal schopnost kriticky analyzovat současný právní rámec a formulovat vlastní závěry. Například návrh na zavedení speciální právní úpravy pro společenství vlastníků (str. 43) je praktický a reflektuje potřebu chránit sousedská práva. Rovněž

návrh na zlepšení koordinace mezi veřejným a soukromým právem (str. 45) je dobře zdůvodněný a aplikačně využitelný.

Kapitola 4.2.5 je věnována srovnání právní úpravy krátkodobého ubytování zprostředkovaného službou Airbnb v České republice s přístupy některých zahraničních států, zejména měst, která již přijala regulace zaměřené na zmírnění negativních dopadů tohoto fenoménu. Autor zde využívá přístupy měst, jako jsou Vídeň, Berlín, Řím a Barcelona, což je pochopitelné vzhledem k podobným problémům s dostupností bydlení a negativními externalitami v turisticky atraktivních lokalitách. Autor správně identifikoval klíčové rozdíly mezi českým přístupem a zahraničními regulacemi:

- Vídeň a Berlín: Autor upozorňuje na přísné limity týkající se počtu dní, po které může být nemovitost pronajímána přes Airbnb, a na povinnost registrace pronajímatelů. Tyto regulace jsou zacíleny na ochranu dostupnosti dlouhodobého bydlení a na kontrolu dopadů na místní komunitu.
- Barcelona: Město implementovalo přísnou kontrolu krátkodobých pronájmů pomocí licenčního systému, kdy bez licence nelze nemovitosti na platformě inzerovat. Autor dále zmiňuje intenzivní dohled ze strany místních úřadů, což vede k omezení nelegálního ubytování.

Přestože je tato kapitola přínosná, její zpracování je na rozdíl od ostatních částí práce méně podrobné, což snižuje její argumentační sílu a analytickou hloubku. Několik aspektů, které by mohly být podrobněji rozpracovány:

- Chybějící podrobnější rozbor právní úpravy v ČR

Autor stručně zmiňuje, že regulace krátkodobých pronájmů je v ČR decentralizovaná a obecně nejednotná, ale mohl více rozvést konkrétní pravidla nebo nástroje, které obce mají k dispozici. Například podrobnější popis zákonných ustanovení nebo rozbor novelizace zákona č. 159/1999 Sb., která stanoví nové povinnosti pro provozovatele Airbnb, by přispěl k lepšímu porozumění rozdílům mezi českým a zahraničním přístupem.

V kapitole 5.4 Efektivita a proporcionalita současné právní úpravy autor rozebírá, nakolik stávající legislativa reflektuje proporcionalitu mezi právy vlastníků a uživatelů Airbnb. Kriticky hodnotí současnou nejednoznačnost právní úpravy v oblasti sousedských práv a ochrany bytových domů před negativními externalitami krátkodobých pronájmů. Autor přináší konkrétní příklady nejasností, například absenci sjednoceného přístupu k právní ochraně společenství vlastníků jednotek. Tato část je obohacena o úvahy de lege ferenda, například o zavedení možnosti stanovit ve stanovách SVJ omezení krátkodobých pronájmů. Analýza efektivity je doplněna srovnáním s regulačními opatřeními v zahraničí, kde autor doporučuje inspirovat se např. přístupem Vídně nebo Barcelony

Vlastní návrhy autora:

- Návrh na zavedení povinnosti hostitelů registrovat ubytovací služby u místních úřadů a povinnost platit odpovídající daně.

- De lege ferenda návrh na vytvoření zvláštních právních ustanovení pro společenství vlastníků, která by posílila jejich možnost regulovat krátkodobé pronájmy.
- Zlepšení právní úpravy ochrany sousedských práv, včetně možnosti rychlejšího soudního řešení sporů týkajících se imisí.

.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Cíl byl splněn, autor nabídl důkladnou analýzu tématu a navrhl smysluplná řešení.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Nemám pochyb o tom, že práce je autorovým vlastním dílem.
Logická stavba práce	Práce je přehledná a logicky strukturovaná.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autor pracoval s širokou škálou českých i zahraničních zdrojů a judikatury
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Analýza je detailní a reflektuje hlavní problémy právní úpravy krátkodobého ubytování. věnovaná proporcionalitě právních opatření (str. 40–45) je výjimečná v tom, že autor zde uplatňuje princip proporcionality jako nástroj k hodnocení účinnosti stávajících právních úprav a jejich dopadu na jednotlivé aktéry. Na základě této analýzy navrhuje konkrétní změny, například zavedení povinnosti hostitelů ke koordinaci s místními samosprávami a větší zapojení společenství vlastníků do rozhodování o krátkodobých pronájmech. Kritická práce s judikaturou, například rozhodnutím SDEU Cali Apartments SCI a HX v. Procureur général (str. 40), ukazuje, že autor chápe judikáty nejen jako zdroj výkladu, ale i jako podklad pro návrhy de lege ferenda. V této souvislosti autor poukazuje na limity současné regulace a nutnost jasnějšího vymezení právních vztahů v oblasti krátkodobého ubytování. Závěrem lze konstatovat, že hloubka analýzy spočívá zejména v: • Detailní a kritické práci s právními texty a judikaturou. • Komparativním přístupu, který nabízí inspiraci ze zahraničí.

	• Propojení teorie s praxí prostřednictvím konkrétních návrhů de lege ferenda. • Schopnosti hodnotit současnou právní úpravu z hlediska její proporcionality, efektivity a aplikačních možností. Diplomová práce díky těmto aspektům představuje významný přínos k diskusi o právní úpravě krátkodobého ubytování v českém prostředí a poskytuje kvalitní podklad pro další legislativní úvahy.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Standardní
Jazyková a stylistická úroveň	Text je psán na vysoké jazykové úrovni.

6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

Připomínky: viz výše

Otázky k obhajobě:

Ve své práci analyzujete přístupy k regulaci krátkodobého ubytování v Berlíně, Vídni a Barceloně. Který z těchto modelů podle vás nejlépe vyvažuje práva vlastníků nemovitostí a veřejný zájem? Jaké právní překážky by bylo třeba překonat při implementaci tohoto modelu v českém právním prostředí?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	**Doporučuji práci k obhajobě**
Navržený klasifikační stupeň	**Výborně**

V Praze dne 16. 01. 2025

JUDr. Michael Zvára, Ph.D., LL.M.
vedoucí práce