Posudek oponenta diplomové práce

Jméno diplomanta/diplomantky	Jakub Figel
Téma práce:	Výpověď jako způsob skončení nájmu bytu v České republice
Rozsah práce:	122 881 znaků včetně mezer (cca 67 stran hlavního textu)
Datum odevzdání práce:	22. 6. 2025

1. **Aktuálnost (novost) tématu**

   Téma výpovědi jako způsobu skončení nájmu bytu v České republice je z hlediska současné právní i společenské situace vysoce aktuální. Podstatný růst cen nemovitostí, zhoršující se dostupnost vlastnického bydlení a rostoucí podíl nájemního bydlení činí právní úpravu nájmu bytu a zejména institut výpovědi předmětem intenzivního zájmu odborné veřejnosti i praxe. Práce reaguje na reálné potřeby právní teorie i praxe, a to jak z pohledu ochrany slabší strany, tak z pohledu zajištění oprávněných zájmů pronajímatelů.

   Aktuálnost tématu podporuje i probíhající vývoj judikatury a aplikační praxe, kdy soudy opakovaně řeší spory o oprávněnost výpovědi a její náležitosti. Autor správně zdůrazňuje, že výpověď představuje často konfliktní fázi nájemního vztahu, a je tedy nezbytné, aby právní rámec byl dostatečně přesný a poskytoval právní jistotu.

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

   Téma vyžaduje detailní znalost závazkového práva, zejména zvláštní úpravy nájmu bytu dle občanského zákoníku, a zároveň schopnost precizní interpretace kogentních i dispozitivních ustanovení. Autor musel prokázat znalost nejen systematiky občanského zákoníku a jeho návaznosti na obecnou úpravu nájmu, ale i schopnost orientace v institutu výpovědi v kontextu širších zásad závazkového práva.

   Náročnost zvyšuje nutnost práce s judikaturou, která konkretizuje a v některých případech i významně koriguje výklad zákonných ustanovení. Dále bylo třeba vycházet z komentářové literatury a odborných článků, a to nejen českých, ale i vybraných zahraničních zdrojů, které poskytují komparativní inspiraci. Volba metod je především analytická, systematická a komparativní, doplněná o syntézu dílčích poznatků do ucelených závěrů.

   Je však nutné zdůraznit, že se jedná o téma, které je v české právnické literatuře zpracováváno poměrně často. To klade na autora zvýšené nároky, aby se vyhnul prosté kompilaci a mechanickému přebírání cizích názorů bez hlubšího zpracování. Pouhá sumarizace platné právní úpravy a dostupné literatury by vedla k tomu, že práce bude mít převážně popisný charakter a její přínos pro odbornou diskusi bude minimální. Opravdová hodnota takové práce se projeví pouze tehdy, pokud autor dokáže na základě

kritického myšlení nabídnout nové interpretační přístupy, upozornit na dosud opomíjené problémy nebo zaujmout k některým otázkám vlastní stanovisko podložené argumenty.

Od diplomanta se tedy u tohoto typu tématu očekává, že překročí rámec pouhého výkladu zákonných ustanovení a známých judikaturních závěrů, a naopak přinese vlastní pohled, který bude schopen obohatit teoretickou diskusi i praktickou aplikaci právní úpravy.

3. Formální a systematické členění práce

Autor rozdělil práci do sedmi hlavních kapitol, přičemž každá kapitola má jasně vymezený obsah:
Nájem jako právní institut v obecné rovině – vymezuje obecný rámec nájmu a jeho podstatné náležitosti.
Vymezení a právní povaha nájmu bytu – analyzuje zvláštní právní úpravu nájmu bytu, ochranu nájemce a formu smlouvy.
Právní aspekty zániku nájmu bytu – poskytuje přehled způsobů zániku nájmu včetně dohody, uplynutí doby, splynutí a smrti nájemce.
Výpověď nájmu bytu – vymezuje obecný institut výpovědi a její náležitosti.
Výpověď ze strany nájemce – podrobně rozebírá důvody a podmínky výpovědi nájemcem.
Výpověď ze strany pronajímatele – věnuje se všem zákonným důvodům výpovědi pronajímatele.
Odevzdání bytu – analyzuje povinnosti po skončení nájmu a spory o předání bytu.

Struktura je logická, kapitoly na sebe navazují a přechody mezi nimi jsou plynulé.

4. Vyjádření k práci

Autor se tématu zhostil se zjevnou pečlivostí a schopností komplexně postihnout právní problematiku výpovědi nájmu bytu. Každá kapitola obsahuje jasně formulované teoretické východisko, doplněné praktickými aspekty a judikaturou. Text se opírá o četné odkazy na konkrétní ustanovení občanského zákoníku i na jejich výklad v odborné literatuře, což přispívá k přehlednosti a čitelnosti.

Je však třeba kriticky poznamenat, že vymezení cílů práce v úvodu vykazuje určité metodické slabiny. Autor uvádí jako hlavní cíl „podrobnou analýzu institutu výpovědi nájmu bytu, a to se zaměřením na způsoby a podmínky, za nichž může být výpověď uplatněna jak ze strany nájemce, tak i ze strany pronajímatele.“ Tento formulovaný cíl je velmi obecný a nevymezuje, v čem autor zamýšlí překročit stávající judikatorní diskurz či doplnit názory již ustálené v odborné literatuře. Chybí zde ambice přinést nový interpretační pohled, inovativní metodiku či alespoň odlišnou strukturu analýzy, která by ji odlišila od řady již existujících prací na toto téma.

Další deklarovaný cíl – „posoudit, zda stávající právní úprava poskytuje oběma stranám dostatečnou míru právní jistoty a ochrany, a zda přiměřeně vyvažuje jejich protichůdné zájmy“ – zůstal v textu nenaplněn. V závěru práce ani v analytických pasážích se neobjevuje ucelené hodnocení, které by toto posouzení provedlo, natož aby bylo podloženo argumenty vycházejícími z komparace či z praxe. Hodnocení vyváženosti práv a povinností obou stran je rozptýleno v dílčích komentářích, ale chybí jeho syntéza, která by navazovala na formulované cíle.

K některým dílčím závěrům je nutné přistupovat se zvýšenou opatrností. Na str. 56 autor uvádí, že „*Ani v případě, kdy soud pravomocně rozhodne o vyklizení bytu, není pronajímatel oprávněn vstoupit do bytu dříve, než uplyne tzv. pariční lhůta*.“ To je správné, avšak tvrzení implicitně vyznívá tak, že po uplynutí této lhůty by byl pronajímatel oprávněn vstoupit do bytu bez dalšího, což je minimálně sporné. I po jejím uplynutí je nezbytné respektovat právo nájemce na nedotknutelnost obydlí, a vstup je možný pouze na základě exekuce či se souhlasem nájemce. Tento výkladový problém autor vůbec nerozebírá a přebírá tvrzení bez hlubšího rozboru.

Zcela absentuje i reflexe nového institutu tzv. rozkazu k vyklizení (např. i za využití důvodové zprávy či legislativních podkladů), který představuje aktuální legislativní novinku s přímým dopadem na problematiku vyklizování bytů. Tento institut by bylo vhodné zařadit alespoň v komparativní či diskusní rovině, neboť jeho existence může zásadně ovlivnit praxi a časové souvislosti realizace výpovědi.

Celkově lze říci, že práce je z velké části popisná a reprodukuje platnou právní úpravu a známou judikaturu, přičemž vlastní interpretační přínos a kritické hodnocení jsou omezené. Přínos práce by mohl být podstatně vyšší, pokud by autor věnoval více prostoru hlubší analýze sporných otázek, novým právním institutům a komparaci s jinými právními řády. Takové doplnění by umožnilo naplnit nejen formální, ale i obsahové ambice deklarované v úvodních cílech práce.

Rovněž v práci absentuje analýza novější judikatury (autor cituje pouze dvě rozhodnutí vydaná po 1. 1. 2014).

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Formálně deklarované cíle práce jsou splněny jen částečně. Autor sice provedl podrobnou analýzu právní úpravy výpovědi nájmu bytu a jednotlivých výpovědních důvodů z pohledu obou smluvních stran, avšak zcela chybí nadstavbová ambice, která by překročila rámec stávající judikatury a literatury. Druhý deklarovaný cíl – posoudit, zda současná právní úprava poskytuje vyváženou ochranu oběma stranám – není v závěru práce shrnut ani průběžně systematicky analyzován.

	Hodnocení vyváženosti právní úpravy zůstalo rozptýleno v dílčích komentářích, aniž by bylo propojeno do uceleného závěru.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Práce obsahuje rozsáhlé citace z odborné literatury a judikatury, které jsou řádně uvedeny, nevzniká podezření na plagiátorství. V práci není patrné mechanické přebírání textu. Použité citace jsou přesné a správně odkazují na relevantní zdroje. Práce neobsahuje známky plagiátorství a dodržuje akademické standardy. V práci však chybí originální pohledy na problematiku, které je velmi často zpracovávána a ke které existuje velké množství literatury jak v domácím tak v zahraničním prostředí.
Logická stavba práce	Logika struktury je dobrá – kapitoly jsou uspořádány systematicky a navazují na sebe. Vnitřní členění je přehledné a odpovídá logice právní úpravy. Problémem je spíše obsahová náplň některých částí, kde se autor omezuje na reprodukci právních ustanovení a komentářů bez hlubší analytické nadstavby. To má dopad na celkovou argumentační sílu práce.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autor čerpal především z české odborné literatury, komentářů k občanskému zákoníku a judikatury. Využití zahraničních zdrojů je spíše okrajové a nehraje v argumentaci významnější roli. Citace jsou provedeny korektně a jednotně, nicméně absentuje širší komparativní rámec, který by mohl práci obohatit o srovnání s právní úpravou v jiných evropských státech, a tím posílit analytickou část. Citace jsou v souladu s akademickými standardy a řádně uvedené.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Práce se vyznačuje přehledným zpracováním platné právní úpravy a judikatury, avšak hloubka analýzy je nerovnoměrná. U některých částí, zejména při rozboru jednotlivých výpovědních důvodů, autor poskytuje relativně detailní výklad s odkazy na soudní rozhodnutí. V jiných částech, například u posouzení vyváženosti práv a povinností obou smluvních stran či u dopadů aktuálních legislativních změn, však chybí hlubší analytická nadstavba a kritické hodnocení.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Po formální stránce je práce upravena přehledně, s jednotným číslováním kapitol a podkapitol a s přiměřeným rozsahem odstavců. Text je členěn logicky a typografie odpovídá akademickým standardům. Práce je upravena kvalitně a odpovídá požadavkům na diplomové práce.
Jazyková a stylistická úroveň	Jazyk práce je spisovný a odborný, autor používá právní terminologii korektně a ve většině případů přesně. Větná stavba je srozumitelná a přehledná, což usnadňuje čtení i u složitějších

	právních pasáží. Autor na několika místech ponechává jednoslovné předložky a znak „§“ v rozporu s typografickými pravidly samostatně na konci řádku. Rovněž do diplomové práce nepatří formulace typu „Komentované ustanovení“, kdy diplomová práce není komentář. Nicméně stylistika místy trpí nadměrně popisným charakterem, kdy autor převypráví znění právních ustanovení či komentářů bez výraznějšího propojení s vlastní argumentací. To působí dojmem mechanického přenosu informací a oslabuje autorský rukopis. V některých pasážích by bylo vhodné zkrátit nadbytečné rekapitulační úseky a místo nich vložit vlastní interpretaci nebo shrnutí hlavních bodů s jasným stanoviskem. Celkově však jazyková úroveň odpovídá požadavkům na magisterskou diplomovou práci.

6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

Připomínky: viz výše

Mám pochybnost, zda se pronajímatel prostřednictvím žaloby na určení může domáhat soudního konstatování neplatnosti nebo zdánlivosti výpovědi nájemce (např. NS tam, kde lze žalovat na plnění.

Otázky k obhajobě:

Může pronajímatel bez dalšího vstoupit do bytu po uplynutí pariční lhůty stanovené ve výroku rozsudku ukládajícím nájemci povinnost byt vyklidit?

Diplomant nechť se vyjádří k výše uvedené připomínce ohledně možnosti pronajímatele žalovat na určení neplatnosti/zdánlivost výpovědi podané nájemcem (např. per analogiím 21 Cdo 2553/2009, 24 Cdo 2092/2019). Pokud už bychom tuto žalobu připustili, nebylo by na místě žalovat na určení existence nájemního vztahu?

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

V Praze dne 15. 08. 2025

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

JUDr. Michael Zvára, Ph. D., LL.M.

Digitálně podepsal JUDr. Michael Zvára, Ph. D., LL.M.
Datum: 2025.08.15 14:55:37 +02'00'