

**Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta**

katedra občanského práva

Posudek oponenta na rigorózní práci Mgr. Jaroslavy Příbylové na téma Nájem bytu

Kandidátka na 141 straně vlastního textu velmi široce analyzuje téma nájmu bytu, a to tak, že se zabývá téměř veškerými aspekty těchto právních vztahů.

Práci kandidátka člení do jedenácti částí. V prvních třech úvodních částech je obsažen stručný historický vývoj tohoto institutu, ve čtvrté části kandidátka vytváří nutnou platformu pro rozbor jednotlivých právních vztahů týkajících se nájmu bytu tím, že definuje v obecné poloze témata dalších částí své práce.

Těžiště práce je v páté části nazvané Nájem bytu. Ta se pak člení do jednotlivých dílčích částí, kdy kandidátka začíná rozbor snad nejaktuálnější otázkou nájmu a jeho jednostranného zvyšování při zásahu státu do smluvní volnosti smluvních stran. Zde by se mohla kandidátka zamyslet i nad perspektivou řešení sporu o nájem poté, co přestane účinkovat stávající regulační zákonná úprava týkající se jednostranného zvyšování nájmu.

V dalších částech pak kandidátka logicky odděluje nájem družstevního bytu, a to nejen zde, ale i v dalších částech práce. Dále se zabývá otázkami změny subjektů smluvního nájemního vztahu, samotným vznikem tohoto vztahu, analyzuje velmi podrobně nájemní smlouvu a konečně se zabývá i zánikem nájmu bytu. Zde by se kandidátka mohla zmínit i existující judikatuře týkající se doručování výpovědí pronajímatele z nájmu bytu v případě, kdy se jedná o důvody výpovědi dané na straně nájemce a nájemce je nucen podat v propadné lhůtě žalobu k soudu na určení neplatnosti výpovědi.

V šesté části se kandidátka zabývá bytovými náhradami, k nimž se vrací v části věnované soudnímu řízení, které se týká nájemních vztahů.

Této problematice se kandidátka věnuje podrobněji v části deváté.

Konečně kandidátka se ve stručnější podobě zabývá úvahami de lege ferenda, konkrétně obsahem připravovaného nového občanského zákoníku, a to v části desáté.

Práce obsahuje četné citace judikatury a literatury, jejíž přehled je uveden v závěru práce.

Po jazykové stránce nemám, co bych práci vytkl a nemám detailní připomínku k textu.

Z těchto důvodů doporučuji práci k obhajobě.

JUDr. Tomáš Pohl

V Praze dne 6.3. 2009
