

## Posudek oponenta diplomové práce

Jméno diplomanta: **L u k á š Š i m r**

Téma a rozsah práce: *Právní úprava regulace nájmu bytu – regulované nájemné,*  
54 stran.

Datum odevzdání práce: leden 2012

### 1. Aktuálnost (novost) tématu:

Práce je vysoce aktuální.

Diplomant ve své práci poměrně podrobně vylíčil vývoj právní úpravy regulace nájmu bytu až po současnost s tím, že podle něho jasné a úplné řešení v úpravě nájemného po novele občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. přinese až nově přijatý občanský zákoník od 1. 1. 2014. Tento vývoj, pro který je, jak diplomant správně charakterizuje, příznačný vývoj od regulovaného nájemného považuje diplomant za krok správným směrem a plasticky naznačuje vývoj této problematiky.

### 2. Náročnost tématu:

Diplomant po stručném vymezení základních pojmů, jako je byt, nájemní smlouva, nájem bytu, regulace, jakož i vlastnická práva a jeho omezení, věnoval v práci pozornost historickému vývoji právní regulace nájmu od roku 1918 až do současnosti. V tomto historickém vývoji dosti častých legislativních změn hraje podle diplomanta správně významnou úlohu zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, jakož i – a to zejména – judikatura Ústavního soudu ČR. Jeho rozhodující nálezy v této oblasti diplomant velmi svědomitě analyzoval (oceňuji i postřehy diplomanta o důležitých hmotněprávních důsledcích nálezu Ústavního soudu ČR do budoucna).

### 3. Kritéria hodnocení práce

Práce rozhodně splnila svůj cíl, který si diplomant vytkl.

Čtenář v první řadě získává se znalostí věci podaný ucelený přehled o vývoji regulace nájemného na českém území. I samo dobře zvolené systematické

zpracování zkoumané problematiky svědčí o samostatném přístupu diplomanta ke zpracování tématu. Práce se vyznačuje logickou stavbou doplněných výkladů počínaje vymezením základních pojmů zkoumané problematika až po zmínku o právní úpravě, kterou přináší dnes už platný, zatím však ještě neúčinný nový občanský zákoník. Přehled použitých zdrojů, orientace v judikatuře včetně – a to zvláště oceňuji – rozbor judikatury Evropského soudu pro lidská práva svědčí, že o diplomantově celkovém přehledu, právě tak jako o tom, že přistupoval ke zpracování po důkladné přípravě.

O systematickém pojetí diplomové práce byla již řeč.

Zbývá se zmínit i o její jazykové a stylistické úrovni. Ta je přes svou složitost celé problematiky diplomantem velmi srozumitelně podaná, a tudíž dobře čtivá.

Závěrem chci znovu zdůraznit, že základní předností diplomové práce je to, že čtenář diplomantovými výklady získává ucelený syntetický přehled o zkoumané problematice podaný se znalostí věci.

#### 4. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě:

Při ústní obhajobě doporučuji zabývat se blíže přednostmi smluvní autonomie při sjednávání nájemních vztahů, jmenovitě při sjednávání nájemného.

#### 5. Doporučení / nedoporučení práce k obhajobě.

Práci doporučuji k obhajobě.

#### 6. Navržený klasifikační stupeň:

Výborně.

V Praze dne 9. května 2012

.....  
Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.  
oponent diplomové práce