

## Posudek

### rigorozní práce Mgr. Petra Kunce na téma

#### „Převody vlastnictví bytů z bytových družstev na jejich členy“

Téma předložené rigorozní práce je stále velmi aktuální, neboť zejména proces privatizace bytového fondu právě prostřednictvím bytových družstev za tím účelem založených není zdaleka dokončen.

Práce, kterou autor zpracoval bez konzultanta, je rozdělena do 8 kapitol. Rozsah jednotlivých kapitol je přiměřený zpracovávanému obsahu. Autor se zabývá všemi základními teoretickými otázkami převodů vlastnictví družstevních bytů. Vzhledem k tomu, že práce byla odevzdána již v červenci 2011, nebyla zohledněna nová úprava. To však nebrání tomu, aby v diskuzi při obhajobě byla již přijatá nová úprava zmíněna.

Po formální stránce je práce stylisticky výborná. Na škodu věci je, že autor užívá nadměru dlouhá souvětí v rámci jednoho odstavce (např. str. 7, druhý odst. zdola, str. 45 druhý odst. zdola, str. 57 první odst. shora); tím ale značně potlačuje srozumitelnost textu pro čtenáře, neboť smysl myšlenky se velice rozměňuje.

Práce plně splňuje požadovaný rozsah – práce má celkem 144 stran vlastního textu.

Rovněž používání citací a poznámek pod čarou splňuje požadavky katedry. Autor použil celkem 491 poznámek pod čarou. Často však splývá použití citace přímé (např. v pozn. č. 102 nebo 112) s odkazem na myšlenky v textu jiného autora (např. pozn. 103, 105, 106, 113), kde není citaci nutno používat.

Při běžné kontrole nebylo zjištěno opisování textů jiných autorů.

Práce nemá podstatné gramatické chyby, i když např. někde chybí písmena či text obsahuje překlepy nebo nesprávné slovní tvary (str. 15 – „družstev“ – správně „družstvech“; str. 25 – „právnímu režimu“; str. 26 – „družstevního bytu“ atd.).

Po stránce obsahové je práce na vysoké teoretické úrovni. Autor přitom plně využívá literatury i judikatury, vyjadřuje svoje vlastní názory. Dle mého názoru splnil úkol, který uvádí v úvodu na str. 8 – „nalézt uspokojivou odpověď na problematické otázky“.

Některé připomínky:

str. 21, 22 – právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu může při převodu (§ 230 obch.zák.) přejít pouze za předpokladu, že vyplývá ze stanov; nevyplývá ze zákona!

str. 23, konec prvního odst. shora – dědic se musí uspokojit s vypořádacím podílem, ale – dle § 714 OZ s členským podílem. Významný rozdíl v praxi (vypořádací podíl může být ve stanovách upraven dosti hanebně). Totéž platí i u str. 25 (první odst. shora)!

str. 35, pozn. 79 – proč má být takový pozemek uveden v prohlášení vlastníka budovy.

str. 38, druhý odst. shora – subjektem převodu vlastnictví družstevního bytu nemusí být vždy bytové družstvo (např. půdní vestavby či nástavby).

str. 48, první odst. shora – v praxi je znám případ, kdy budovy ve vlastnictví bytového družstva byly vráceny podle zák. 87/1991 Sb. restituentům, a to bez jakékoli náhrady. Tu přiznal až Evropský soud pro lidská práva v případě Zich versus ČR.

str. 54 – na byty LBD se nevztahovala ust. OZ o dědění; ale ustanovení o přechodu nájmu v případě smrti člena družstva platila (ostatně totéž i autor na str. 57).

str. 144, první odst. shora – k otázce bezplatnosti převodu vlastnictví - viz otázky k obhajobě.

Předložená rigorózní práce je na výborné úrovni. Doporučuji její obhajobu s tím, že při diskuzi by měl autor

a) blíže vysvětlit bod 2.4 práce ve vztahu k § 610 zák., 90/2012 Sb. a k návrhům uvedeným v tisku PS PČR č. 537/2012 – návrh novely o.s.ř. ve znění pozměňovacího usnesení ÚPV ze 4.4.2012 a pozměňovacího návrhu posl. Staňka (537/3). Jde hlavně o postižení účasti povinného v bytovém družstvu podle § 320 aa, § 320 ab v návrhu.

b) doplnit svůj názor na požadavek platnosti převodu vlastnictví družstevního bytu v půdní vestavbě nebo nástavbě. Není to v rozporu se zásadou dobrých mravů? Co § 28 BytZ? Přesto zcela bezplatný být převod ani nemůže (úhrada poměrného podílu na spol. částech a na pozemku).

V Praze dne 10.6.2012

JUDr. Jaroslav Oehm

oponent