

P O S U D E K

oponenta diplomové práce

Jméno a příjmení studenta: Petra Pavlíková

Název práce: Nájem bytu

Jméno a příjmení oponenta: JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.

1. Formulace cílů, metodika zpracování práce a aktuálnost tématu:

Autorka zvolila velmi aktuální téma zejména s ohledem na změny přinášené NOZ. Jde o téma, které právem zasluhuje zvýšenou pozornost odborné veřejnosti, jak o tom svědčí i proběhlé diskuse v odborných periodikách (Ad notam, Právní rozhledy, Bulletin advokacie a jiné). Autorka v úvodu své práce jasně vymezuje její cíle (ovšem toliko deskriptivní) a klade si otázky, na které se snaží svou prací nalézt odpověď. Vlastní metody práce a přístupu nejsou v úvodu zřetelně naznačeny (metodologie je v tomto spíše podceňována), avšak z práce samotné je patrné, že autorka zvolila analyticko-kompilační přístup, který vhodně kombinuje s deskripcí a evaluací judikatury (v práci postrádám seznam použité judikatury), aby nakonec dospěla k obecnějšímu poznatku. V tomto ohledu autorka prokázala schopnost nadhledu nad zákonným textem, projevila znalost aktuální judikatury (i když ne veškeré relevantní), kterou kriticky analyzuje, vyhodnocuje a její závěry patřičně komentuje. Svou prací se dotkla hned několika velmi diskutovaných problémů souvisejících s platnou právní úpravou nájmu bytu coby chráněného institutu (ukončení nájemní smlouvy, nájemné a jeho zvyšování etc.). Za přínosné lze považovat i pasáže věnované NOZ, byť nejsou uváděny systematicky za každou kapitolou.

2. Logická struktura a členění diplomové práce:

Text (94 stran včetně úvodu a závěru) je celkově velmi přehledně a jasně členěn, jeho struktura je logická, jednotlivé výklady na sebe souvisle navazují. I další vnitřní členění odpovídá klasickým doktrinálním přístupům, zejména je respektováno předepsané členění pro odborný text, tj. úvod do problematiky, shrnutí dosavadního stavu poznání a odborné diskuse nad problémem, stručný rozbor judikatury a další teoretická východiska, nakonec závěr a úvahy de lege ferenda. Práce je rozdělena v zásadě do 8 kapitol, kdy první tři z nich usilují o stručnou základní charakteristiku nájemního vztahu (a nájmu bytu) z obecného pohledu a plní spíše roli propedeutickou (zejm. obecné pojednání o bydlení a vývoj právní úpravy). Čtvrtá kapitola se celistvě věnuje vymezení vzniku nájmu bytu a analyzuje její platnou (OZ 1964) českou právní úpravu (je škoda, že autorka nevyužila komparativní metody a nepodala srovnání s nějakou další kontinentální právní úpravou – Francie, Německo, Rakousko atp.). Kapitola pátá je věnována obsahu nájemní smlouvy z hlediska práv a povinností stran a šestá pak jen problematice nájemného a dalších úhrad; zde autorka identifikuje některé specifické problémy a vhodně je tematizuje. Poslední kapitola je pak celá věnována právní úpravě zániku nájmu bytu (včetně nové úpravy).

3. Rozsah a úroveň použitých zdrojů a práce s nimi, bibliografické citace, poznámkový aparát:

Při zpracování tématu byl použit relativně dostatečný počet bibliografických pramenů, které autorka správně uvádí a na konkrétních místech vždy cituje v souladu s citační normou. Poznámkový aparát je adekvátní. Výběr literatury a pramenná základna je reprezentativní a zahrnuje jak tituly aktuální právní nauky tak publikace reflektující právní úpravu starší, jakož i odkazy na literaturu čistě historickou. V práci jsem nicméně nenarazil na odkazy na práce Knappa, Bárty či Chalupy, kteří se rovněž věnovali určitým konkrétním problémům nájmu bytu (nájem na nepřiměřeně dlouhou dobu, nájem části bytu atd.). Lze ocenit, že autorka neváhá konfrontovat základní názory české doktríny a odlišná stanoviska právních autorit v daném oboru, jakož i rozdílné pohledy naší judikatury (ÚS, NS).

4. Jazyková, stylistická úroveň a formální úprava diplomové práce

Jazyková i stylistická úroveň práce je velmi dobrá. V práci jsem neshledal žádných gramatických chyb ani stylistických nedostatků. S právní terminologií je pracováno správně. K drobnému přehlédnutí, překlepům či absenci interpunkce došlo zcela výjimečně.

5. Formulace vlastních závěrů (práce s judikaturou, úvahy de lege ferenda)

Práce předkládá řadu podnětných názorů a závěrů. Pracuje s relevantní českou judikaturou a rozebírá možnosti a limity zákonné úpravy de lege lata. Autorka uchopila problematiku vcelku standardním způsobem a snaží se nabídnout i úvahy de lege ferenda.

U ústní obhajoby by se mohla blíže vyjádřit:

- K režimu přechodných ustanovení NOZ aplikujících se na nájemní smlouvu, a to ve dvou rovinách: jednak obecně a jednak s ohledem na možnosti zvyšování nájemného, kauce a zejména smluvní pokuty v již existujících nájemních smlouvách.
- Provést komparaci zániku nájmu bytu výpovědí (i okamžitou podle NOZ) s vybranými zahraničními právními řády a zamyslet se nad mírou ochrany nájemce v různých úpravách.

6. Odborná kvalita zpracování tématu diplomové práce

Práce je po odborné stránce standardní a splňuje požadavky kvalifikační práce tohoto stupně, a to jak rozsahem, tak kvalitativní analýzou. Prokazuje autorčiny velmi dobré znalosti vybrané hmotněprávní problematiky, jakož i souvisejících otázek a celkovou širší orientaci v citovaných oblastech a neshledal jsem v ní žádné zásadní nedostatky.

Závěr:

Předložená práce prokázala autorčinu samostatnost při zpracovávání nelehkého tématu, její schopnost zorientovat se v zákonné úpravě, doktríně a příslušné judikatuře. Práci proto doporučuji k ústní obhajobě s hodnocením **velmi dobře**.

Diplomovou práci hodnotím stupněm: velmi dobře.

Datum: 19. 9. 2013

Podpis oponenta diplomové práce:

