

Posudek oponenta diplomové práce

Jméno diplomanta: **J a k u b D o l e ž a l**
Téma a rozsah práce: *„Smlouva o nájmu bytu – postavení pronajímatele a dispozitivnost právní úpravy nájmu bytu“*; stran 50
Datum odevzdání práce: březen 2013

1. Aktuálnost (novost tématu)

Zvolené téma je aktuální jednak s ohledem na velkou frekventovanost smluv o nájmu bytu v soukromoprávním styku, jednak s ohledem na sled legislativních změn, kterým tato problematika prochází a od roku 1. 1. 2014 bude svým způsobem procházet znovu.

2. Náročnost tématu a kritéria hodnocení práce

Zpracování zvoleného tématu svědčí mj. zejména o praktických znalostech diplomanta, který, jak sám v úvodu své diplomové práce uvádí, se touto problematikou zabývá osobně téměř deset let a zřejmě se touto problematikou hodlá zabývat i v budoucnu. To je zřetelně patrné z celého způsobu zpracování, které svědčí nejen o velmi dobrých znalostech pozitivněprávní úpravy (zejména dosud platné právní úpravy, s četnými poukazy na novou úpravu), nýbrž i o velmi dobrém přehledu po odborné literatuře, zejména však o orientaci v judikatuře obecných soudů jmenovitě judikatuře Nejvyššího soudu České republiky. Na práci je patrné, a to je její pozitivum, že diplomant na řadě míst své práce čerpá ze svých osobních právnických zkušeností, které v této oblasti již nabyt.

Mám za to, že diplomant rozhodně splnil cíl, který si při zadání práce předsevzal. Problematika vzájemného vztahu dispozitivnosti právní úpravy nájmu bytu a kogentnosti této úpravy je v této oblasti – historií výrazně poznamenanou – jednou ze stěžejních. Za zvlášť zdařilé považuji zejména výklady diplomanta o zániku nájmu, jmenovitě problematiku výpovědi z nájmu bytu a bytových náhrad. V tomto směru

prokazuje diplomant svou analytickou schopnost, která je ve zkoumané – poměrně velmi kazuistické úpravě – zvláště důležitou. Uvažuje-li proto diplomant, že v budoucnu hodlá tuto zvláště významnou součást nájemního bytového práva zpracovat, bude na ní již solidně připraven.

Lze zajisté souhlasit s diplomantem, že při narovnávání vztahů mezi pronajímateli a nájemci v minulosti lze zaznamenat značnou nevyváženost. Nově přijatý občanský zákoník v návaznosti zejména na poslední předcházející novelu bytového nájemního práva podle diplomanta zdůrazněním širší autonomie pronajímatelovy vůle, vnáší mezi práva a povinnosti nájemce a pronajímatele další rovnovážné prvky. Zároveň oceňuji, že diplomant zároveň komplexně poukazuje i na potřebu zachování zvýšené rozumné ochrany nájemníků jako slabší strany v budoucnu, neboť správně řadí uspokojování bytových potřeb k důležitým podmínkám rozvoje lidské osobnosti.

Celkově lze práci považovat za samostatně zpracovanou s využitím vlastních praktických zkušeností. To je také základní kritérium, které při hodnocení práce jako celku oceňuji.

3. Doporučení

Při ústní obhajobě doporučuji zabývat se problematikou zániku nájmu, zejména v souvislosti s bytovými náhradami, a to z hlediska úpravy, kterou přináší nově přijatý občanský zákoník.

4. Navržený klasifikační stupeň

V ý b o r n ě.

V Praze dne 9. 5. 2013

prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.