

Posudek rigorózní práce – konzultant

Autor : Mgr. Lukáš Hajžin

Téma : Nájem bytu – srovnání české a polské právní úpravy

Posuzovaná rigorózní práce je zpracována v rozsahu 132 stran textu. Autor prokazuje znalost odborné literatury, rovněž tak judikatury, a to jak polské tak i české. Pracuje rovněž s evropskou judikaturou.

Práce je podrobně a přehledně rozdělena do 18 částí. Po úvodu se autor zabývá právem na bydlení z pohledu mezinárodních dokumentů a jeho ústavně právní zakotvení v České republice a Polské republice. V následující kapitole uvádí prameny právní úpravy v obou citovaných státech. Čtvrtá kapitola pojednává o pojmu nájemní smlouvy. V páté autor přibližuje vznik nájmu bytu. V šesté a sedmé kapitole se zabývá právy a povinnostmi pronajímatele bytu a nájemce bytu. Zejména kapitolu věnovanou právům a povinnostem nájemce bytu zkoumá velmi podrobně a pozornost soustřeďuje na frekventovaná témata jako jsou např. podnájem, nájemné. V kapitole osmé se autor zabývá společným nájmem bytu manžely. Kapitola devátá pojednává o přechodu práva nájmu bytu a relativně stručnější kapitola desátá je zaměřena na zánik nájmu bytu. Kapitola jedenáctá výstižně přibližuje velmi zajímavou oblast regulaci nájemného u bytu z pohledu nejen národního, ale především z pohledu Evropského soudu pro lidská práva. Kapitoly dvanáct až šestnáct se poměrně podrobně věnují zákonu o některých formách podpory bytové výstavby. Tento polský zákon upravuje zásady a formy ochrany práv uživatelů bytů a zásady hospodaření s obecním bytovým fondem. Kapitola 17. je zaměřena sociální bydlení. Kapitola 18. je tvořena závěrem práce, který je poměrně podrobný, přehledný a má solidní vypovídací schopnost.

Autor si vybral velmi zajímavé srovnání se sousedním Polskem. Práci zpracoval velice kvalitní. Uceleným způsobem přibližuje právní úpravu v obou státech. Autor pracuje aktivně s judikaturou. Zamýšlí se nad řadou problémů. Práce je aktuální. Problematika v praxi frekventovaná.

Práce splňuje kladené požadavky. Doporučuji její ústní obhajobu. Zde navrhuji do diskuse žalobu českých pronajímatelů u ESLP (regulace nájemného).

V Praze dne 22.5.2012

Doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

