

P o s u d e k

Jméno diplomanta: **Aneta V á v r o v á**
Téma a rozsah práce: **Nájem bytu**; stran 55
Datum odevzdání práce: Březen 2015

1. Aktuálnost (novost) tématu

Předložená diplomová práce je vysoce aktuální zejména vzhledem k četným změnám, které v úpravě nájmu bytu přinesl nový občanský zákoník č. 82/2012 Sb.

2. Náročnost tématu

Práce je komplexním přehledem problematiky nájmu bytu od historického vývoje této úpravy až k rozboru této úpravy v novém občanském zákoníku (se zvláštním důrazem na v praxi nejvíce frekventované skončení nájmu).

Zpracování jako celek svědčí o teoretických, zejména však i o praktických znalostech diplomantky. Předností práce je i to, že se diplomantka snažila chápat novou úpravu důsledně v komparaci se starou právní úpravou nájmu bytů s vytknutím hlavních rozdílů.

3. Kritéria hodnocení práce

Diplomantka splnila cíl, který si ve své práci vytkla, tj. podat – vedle shora zmíněného výkladu o skončení nájmu – i na určitý celkový obraz nové úpravy nájmu bytu s vytčením konkrétních dílčích práv a povinností účastníků nájemního právního poměru. Tento přístup jí tak otevřel cestu k hledání a nalézání odpovědi na jednu ze základních otázek celé nájemní problematiky, tj. do jaké míry nová právní úprava přispěla k potřebné vyváženosti právního postavení nájemce na straně jedné a pronajímateli na straně druhé. V této souvislosti diplomantka na jedné straně správně zmiňuje celkové posílení prvků autonomie v této oblasti, určité uvolnění dřívějšího formalismu právní úpravy (nedostatek písemné formy nájemní smlouvy není spojen s neplatností), rozšíření dílčích práv nájemce jako např. možnost nastěhovat

do bytu další příbuzné přihlášené k trvalému pobytu, možnost zapsat si v bytě sídlo svého podnikání, možnost chovat v bytě zvířata, nepřípustnost smluvní pokuty, na druhé straně opuštění přivolení soudu k výpovědi z nájmu, neexistenci povinnosti pronajímatele zajistit nájemci náhradní ubytování. Bude na diplomantce, aby při ústní obhajobě právě na těchto konkrétních dílčích práv a povinností nájemců a pronajímatelů a jejich souhrn objasnila, zda lze obecně novou úpravu nájmu v občanském zákoníku považovat za úpravu přispívající v potřebné vyváženosti právního postavení účastníků nájemního právního poměru.

Jinak předložená diplomová práce jak svým obsahem, tak i způsobem svého zpracování svědčí o poctivé přípravě diplomantky. Práce je pro čtenáře navíc přehledně členěna a i po jazykové a stylistické stránce má uspokojivou úroveň.

4. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

Při ústní obhajobě doporučuji zabývat se dvěma otázkami:

- a) jak již bylo uvedeno výše, doporučuji se znovu vrátit na základě dílčích konkrétních práv a povinností nájemců a pronajímatelů k základní otázce, tj. došlo-li podle diplomantky v postavení účastníků nájemního poměru k potřebnému narovnání jejich vzájemného právního postavení. Jaké podoby má v této oblasti nové právní úpravy své místo princip ochrany slabší strany?
- b) jaký právní osud bude mít výpověď pronajímatele tehdy, jestliže se nájemce nedovolá včas zákonné ochrany, tj. do dvou měsíců po obdržení výpovědi, ačkoliv výpověď vykazuje určité nedostatky

5. Diplomantčinu práci doporučuji k obhajobě.

6. Navržený klasifikační stupeň: Velmi dobře

Prof. JUDr. Jiří Š v e s t k a, DrSc
oponent