

## Posudek oponenta diplomové práce

<b>Jméno diplomanta:</b>	Miroslav Obernauer
<b>Téma diplomové práce:</b>	Nájem prostoru sloužícího podnikání
<b>Rozsah:</b>	69 stran vlastního textu
<b>Datum odevzdání práce:</b>	31. 3. 2016 tištěná (elektronická verze 1. 4. 2016)

### **Aktuálnost (novost) tématu:**

Zvolené téma je dostatečně aktuální, a to s ohledem na nová pravidla obsažená v novém občanském zákoníku a odbornou diskusi, která se o nich vede.

Jde-li o novost tématu, jde o téma dosud plně nezpracované. Existují sice práce, které se tématem zabývají, nepodchycují však plně nebo uspokojivě nejaktuálnější otázky s ním související.

**Náročnost tématu** (teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování, použité metody).

Téma je z hlediska úrovně teoretických znalostí vyžadovaných pro jeho zpracování standardní. Postačují znalosti z oblasti obecného závazkového práva, především z práva smluvního. Rovněž náročnost tématu z hlediska dostupných zdrojů je standardní. Diplomantem řešené otázky jsou vesměs pokryty odbornou literaturou, mnohdy lze čerpat i z judikatury. Komparaci se zahraničními úpravami téma primárně nepotřebuje.

### **Hodnocení práce**

#### ***1) splnění cíle práce***

Diplomant si vytkl v úvodu práce za cíl „*kritické zhodnocení platné právní úpravy problematiky pronájmu prostoru sloužícího podnikání, odhalit její zásadní nedostatky, nedodělky, poukázat na aktuální otázky pronájmu prostoru sloužícího podnikání, jakož i představení a rozbor nově zavedených institutů*“ (str. 3). V závěru práce pak diplomant konstatuje, že „*práce přinesla komplexní pohled na novou právní úpravu prostoru sloužícího podnikání; rovněž vymezila zásadní interpretační problémy a jejich možné řešení či námět k diskusi; tedy že cíle vytčeného v úvodu bylo dosaženo.*“

Vymezení cíle lze v zásadě akceptovat, byť je příliš mnohomluvné a není zcela zřejmé, co autor myslí novými instituty u nájmu prostor sloužících podnikání (námitky u výpovědi?). Samotné poukázání na aktuální problematické výkladové otázky pak jako cíl práce nestačí, není-li spojeno s jejich rozбором a nabídnutím možných řešení. Téma bylo diplomantem zpracováno spíše popisně (srov. partie od str. 25 do str. 45), což bylo zapříčiněno zejména tím, že diplomant usiloval o komplexní zpracování tématu. Být se diplomant v práci zabývá i výkladově náročnými zákonnými ustanoveními, nelze o celkovém kritickém zhodnocení platné právní úpravy nájmu prostor sloužícího podnikání hovořit. Předestřený cíl se tak daří naplnit diplomantovi jen částečně.

#### ***2) samostatnost při zpracování tématu***

Nelze pochybovat o tom, že práce byla vypracována diplomantem zcela samostatně. Diplomant spíše přejímá názory doktríny a judikatury, aniž by je dále rozvíjel či oponoval, a pokud tak činí, není mnohdy zřejmé na základě jaké argumentace. Diplomová práce není příliš invenční, nelze však diplomantovi upřít, že se místy pokouší i o formulaci vlastních právních názorů. Z textu práce je patrné, že diplomantovi není prostředí této oblasti realitního

trhu neznámé. Občas je tato znalost diplomantovi výhodou (např. u rozboru marketingového poplatku), občas ale nevýhodou, neboť vede k tomu, že částečně diplomovou práci pojímá jako příručku pro praxi.

### **3) logická stavba práce**

Práce vyjma úvodu a závěru je rozdělena do sedmi částí. První kapitola po úvodu je věnována pojmu nájem prostoru sloužícího podnikání. V této kapitole se diplomant zabývá i prameny úpravy a vymezuje zkratky, s nimiž ale dále v práci nepracuje. Druhá kapitola se jmenuje vznik nájmu, ale jejím obsahem je rozbor podstatných náležitostí nájmu, a prostor je rovněž věnován vedlejším ujednáním v nájemní smlouvě. Obsah tak nekoresponduje s názvem kapitoly. První část této kapitoly zabývající se podstatnými náležitostmi nájmu patří k hodnotnějším částem práce a je škoda, že stejné úrovně nedosáhl diplomant i v dalších partiích. Pasáž věnovaná vedlejším ujednáním je natolik stručná, že její přínos pro naplnění cílů práce je nulový. Třetí kapitola věnovaná právům a povinnostem pronajímatele a nájemce opět trpí značnou popisností. Čtvrtá kapitola pojednává o změně nájmu a pátá o zániku nájmu. S ohledem na zvolené téma je pak zařazení šesté kapitoly o podnájmu nadbytečné. Sedmou kapitolu diplomant věnuje problematice zhodnocení prostoru sloužícího podnikání, která by systematicky patřila spíše do kapitoly zabývající se právy a povinnostmi pronajímatele a nájemce.

Systematika práce není zvolena příliš vhodně, protože příliš široký závěr vede k popisnosti. Diplomant se měl zaměřit jen na několik vybraných dílčích problémů a ty zpracovat do patřičné hloubky.

V práci postrádám na konci každé kapitoly dílčí shrnutí. Vlastní závěr práce je velmi stručný, obsahuje jen výčet problematických otázek, nikoli však závěry, ke kterým diplomant při jejich řešení dospěl.

### **4) hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)**

S ohledem na širší tématu a zvolenou systematiku je práce ve výsledku spíše (nikoli zcela) popisná, což sám diplomant na str. 68 přiznává. Analytických rozborů není mnoho, rovněž komparace předchozí a nové úpravy není uspokojující, byl-li i toto diplomantův cíl. Je škoda, že se diplomant neomezil jen na několik problematických otázek a ty důkladně nerozebral.

K vlastní práci si dovolím učinit několik poznámek. Na str. 7 se diplomant dopouští nesprávné úvahy o návaznosti znění § 420 obč. zák. na předchozí judikaturu, na což hned na následující straně navazuje ne zcela srozumitelným závěrem o tom, že podmínku podnikání u nájmu prostor sloužících podnikání je nutno vykládat širěji kvůli ochraně spotřebitele (jakou roli hraje ve vztahu pronajímatele a nájemce ochrana spotřebitele?). Na str. 10 diplomant zmiňuje teoretickou možnost vzniku nájmu z protiprávního činu, aniž tento závěr jakkoli vysvětluje. Na str. 14 diplomant uvádí, že nezbytným atributem předmětu nájmu je právní volnost v okamžiku uzavření smlouvy, což dokládá rozhodnutím Nejvyššího soudu z roku 2012, aby to v následující větě na str. 15 popřel. Na str. 22 se diplomant zabývá otázkou mimořádného nájemného, nicméně jeho rozbor této otázky je natolik stručný, že nelze přezkoumat argumenty, které jej vedou k závěru o neplatnosti smluvního ujednání o mimořádném nájemném. Na str. 25 se diplomant zabývá indexací nájemného a považuje jej za jednostrannou změnu nájemného pronajímatelem. Nejde však spíše o cenovou doložku?

### **5) práce s literaturou**

Rozsah zdrojů, z kterých autor čerpá, by mohl být podstatně bohatší. Zdroje zahraniční proveniencí zcela absentují. Stěžejním zdrojem při psaní práce byl pro diplomanta pátý a

šestý díl komentáře k občanskému zákoníku z nakladatelství C. H. Beck. S komentářem konkurenčního nakladatelství Wolters Kluwer diplomant nepracoval vůbec. Časopisecké zdroje jsou omezeny na jediný článek. Použité zdroje tak nelze považovat za reprezentativní. S judikaturou sice diplomant pracuje, ale jen v rámci druhé kapitoly, pak jsou odkazy na ní spíše sporadické. Práci s judikaturou omezuje na prostý odkaz či citaci právní věty, aniž by konkrétní rozhodnutí podrobil kritickému rozboru a zhodnotil jejich další použitelnost.

Jde-li o dodržení zásad odborné práce se zdroji, zaslouží si výtku, že při citaci kolektivních děl diplomant neuvádí autora konkrétní pasáže (např. poznámka pod čarou č. 51, 52 či 53), nebo neuvádí konkrétní stranu, na niž odkazuje (např. poznámka pod čarou č. 12). Nestandardní rovněž je, pokud se diplomant dovolává zahraniční judikatury, a žádnou necituje (str. 8). Přímé citace jsou místy velmi rozsáhlé a diplomant s nimi dále nepracuje (např. str. 11 či 42). Poznámkový aparát vedle odkazů na zdroje obsahuje i odkazy na zákonná ustanovení, která by měla být uvedena přímo ve vlastním textu práce (např. poznámka pod čarou č. 18 a 19). Po očištění od těchto nefunkčních odkazů lze dospět k závěru, že poznámkový aparát není příliš rozsáhlý.

#### **6) jazyková a stylistická úroveň**

Jazyková úroveň textu je standardní s těmito výhradami: drobné nedostatky v práci s pojmy (pojem právní úkon na str. 9), používání zkratk právnických předpisů bez souvislosti s konkrétním ustanovením (např. str. 50).

Stylistická úroveň práce je standardní.

Gramatická úroveň práce je standardní. Lze vytknout psaní procent pomocí symbolu „%“ bez mezery za číslicí (např. str. 24).

#### **7) úprava práce (text, grafy, tabulky)**

Úprava práce je standardní. Pochválit lze zařazení tabulky týkající se složení komerčních nemovitostí na str. 1.

#### **Otázky k zodpovězení při obhajobě**

K zodpovězení při obhajobě předestírám diplomantovi k zamyšlení následující otázky:

Na jaké případy má být aplikován § 2307 obč. zák.?

Lze aplikovat na nájem prostor sloužícího podnikání § 2287 obč. zák.? A pokud ano, lze smlouvou aplikaci tohoto ustanovení vyloučit?

Jak by celkově zhodnotil právní úpravu nájmu prostoru sloužícího podnikání? Jde o funkční pravidla?

#### **Závěrečné hodnocení**

Práci považuji s výše uvedenými výhradami za způsobilou pro připuštění k ústní obhajobě, protože splňuje základní předepsané předpoklady. Předběžně navrhuji diplomovou práci ohodnotit klasifikačním stupněm dobře.

V Praze dne 13. dubna 2016

JUDr. Kateřina Eichlerová, Ph.D.  
oponent diplomové práce