

POSUDEK

oponenta diplomové práce

Jméno a příjmení studenta: František Doseděl

Název práce: **Nájem bytu v bytovém domě**

Jméno a příjmení oponenta: JUDr. Petr Šustek, Ph.D.

1. Cíle, metodika zpracování práce a aktuálnost tématu:

Diplomant si zvolil nesporně zajímavé a velmi praktické téma, které je relevantní nejen pro právníckou veřejnost, ale také pro velkou část české populace obecně. Aktuálnost tématu je umocněna rekodifikací soukromého práva a dále jen posílena současnou situací na trhu nemovitostí v České republice, která se vyznačuje dlouhodobým výrazným růstem cen a v neposlední řadě i rozmachem fenoménu sdílené ekonomiky. Autor se rozumně rozhodl soustředit především na nejasná a kontroverzní ustanovení právní úpravy. Diplomant prokázal znalost zákonné úpravy i aktuální judikatury, jako i schopnost orientace v odborných textech.

2. Struktura a členění práce:

Text (62 stran včetně úvodu a závěru) je přehledně a jasně členěn, jeho struktura je velmi logická, jednotlivé pasáže na sebe systematicky navazují. Vnitřní členění je v souladu s klasickými doktrinárními přístupy. Práce je v základu složena ze čtyř velkých kapitol, které se (s výjimkou první kapitoly) rozpadají na jednu až dvě úrovně podkapitol. V první historické kapitole (která je v práci číslována jako druhá, neboť číslování začíná úvodem a končí závěrem) autor stručně přibližuje vývoj právního institutu nájemního vztahu od římského práva přes ABGB po platný občanský zákoník. Druhá kapitola je věnována použití zvláštních ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu nebo domu, konkrétně vymezení jejich věcné působnosti, předmětu nájmu, stran nájemní smlouvy a dále otázek spojených s nájmem a plnění spojených s užíváním bytu. Ve třetí kapitole diplomant představuje vybraná ustanovení občanského zákoníku, s nimiž jsou spojeny určité výkladové nejasnosti či kontroverze. Jedná se o právní úpravu jistoty, podnikání v bytě, o pojem domácnosti a osob žijících v ní, úpravu podnájmu (s rozlišením podnájmu části bytu a celého bytu) a o povinnost udržovat pořádek v domě. Závěrečná čtvrtá kapitola je věnována modernímu fenoménu krátkodobého ubytování. Autor nejprve přibližuje uvedený problém obecně, dále se zaměřuje na současnou

praxi sdíleného ubytování v Praze a nahlíží na téma z občanskoprávní perspektivy. Poté diplomant představuje konkrétní otázky související se sdíleným ubytováním a to poplatkové, daňové a evidenční povinnosti a rovněž postoj místních samospráv a Evropské komise. Na samý závěr uvedené kapitoly autor zařadil svá doporučení týkající se právní úpravy sdíleného ubytování *de lege ferenda*.

3. Rozsah a úroveň použitých zdrojů a práce s nimi:

Diplomant při zpracování diplomové práce využil dostačujícího množství pramenů zahrnujících právní předpisy, judikaturu i odbornou literaturu. Je třeba podotknout, že odborné literatury mohlo být v práci použito více, zejména co se týče monografií. Související potíží je nízký počet zahraničních zdrojů, které tvoří pouze dva anglické odborné články. Citace jsou v práci uváděny na správných místech a to v souladu s normou pro zpracování těchto písemností.

4. Jazyková, stylistická úroveň a formální úprava diplomové práce:

Jazyková i stylistická úroveň práce je dobrá, práce je čtivá a srozumitelná. Nezatěžují ji přitom žádné zásadní gramatické chyby ani přehlédnutí. S právní terminologií diplomant pracuje správně.

5. Odborná kvalita zpracování tématu diplomové práce:

Práce je po odborné stránce s ohledem na požadavky kladené na práci tohoto stupně standardní. Rozsahem se jedná o práci průměrnou. Diplomantovi se podařilo vypracovat zdařilou analýzu sporných otázek vztahujících se k platné právní úpravě nájmu bytu, stejně jako k související velmi aktuální problematice sdíleného ubytování. Oceňuji zařazení autorových vlastních kritických hodnocení a návrhů *de lege ferenda*. Určitou slabinou práce je nižší počet použitých odborných publikací a zejména zahraničních zdrojů, stejně jako absence jakékoliv výraznější komparativní složky (kromě kapitoly o sdíleném ubytování). Na tomto místě je vhodné upozornit, že stávající podoba práce je výsledkem výrazného doplnění práce již jednou předložené, přičemž autor mé připomínky k původní práci v zásadě kvalitně zapracoval a naplnil.

6. Otázky k zodpovězení při obhajobě práce:

Kterou z výkladových otázek spojených s platnou právní úpravou nájmu bytu považujete za nejvýznamnější a jaký je Váš názor na ni? Uveďte prosím také svá případná doporučení zákonodárci z hlediska *de lege ferenda*.

V práci (s. 59-60) uvádíte, že ostatní obyvatelé domů, ve kterých je provozováno sdílené ubytování, mají dostatek právních možností obrany proti hluku a jinému rušení svých práv (např. předběžné opatření či příkazní řízení na místě). Jaký postup byste doporučil obyvatelům domu v oblasti, ve které je dokonce většina bytů využívána ke sdílenému ubytování, a která je tedy zatížena každodenním hlukem a nepořádkem způsobovaným osobami fakticky ubytovanými v těchto bytech?

7. Závěr:

Předložená práce prokázala diplomantovu samostatnost při zpracovávání aktuálního tématu, jakož i jeho schopnost orientovat se v zákonné úpravě, příslušné judikatuře i odborné literatuře. Autorovi se podařilo vypracovat kvalitní analýzu pojednávané materie. Jistá slabina práce spočívá v práci se zdroji a v nevýrazné komparativní složce. Z toho důvodu doporučuji

práci k ústní obhajobě s předběžným hodnocením **výborně** či **velmi dobře** v závislosti na zodpovězení položených otázek.

Datum: 28. 12. 2017

JUDr. Petr Šustek Ph.D.