

OPONENTSKÝ POSUDEK

Jméno diplomanta:	Klára Zikmundová
Téma práce:	Nájemné a platby za plnění spojená s užíváním bytu a domu v komparaci s německou a slovenskou právní úpravou
Rozsah práce:	66 stran vlastního textu (dle prohlášení 158 122 znaků, tj. 87,84 normostran)
Datum odevzdání práce:	15. 03. 2018

1. Aktuálnost (novost) tématu

Diplomantkou zvolené téma je jistě tématem aktuálním. Nejde pouze o to, že nájemní bydlení mělo a má v České republice dlouhodobou významnou tradici. Vývoj trhu s nemovitostmi posledních desetiletí je ve znamení stálého růstu cen nových bytů a domů. Následkem toho se zajištění bydlení ve formě vlastnictví bytu stává dostupným pouze pro stále užší počet osob. V poslední době je tento vývoj navíc umocněn zpřísněním požadavků pro dosažení hypotéky. Nájemní bydlení tak bude využíváno stále širším okruhem osob je jeho právní úpravě je proto třeba věnovat zvýšenou pozornost.

Hodnocení oponenta: Výběr tématu hodnotím na základě uvedeného kladně. Zpracování tohoto tématu je schopno osvědčit, zda si diplomantka osvojila teoretické poznatky založené na soudobém stavu vědeckého poznání, výzkumu a vývoje, na zvládnutí jejich aplikace a na rozvinutí schopností k tvůrčí činnosti.

2. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody

Problematika nájmu, nájemného a souvisejících plateb je tradičně (srov. důvody výše) předmětem pozornosti odborné veřejnosti. Při zpracování tématu tak lze čerpat z bohatých zdrojů, ať už monografického či časopiseckého charakteru. Náročnost zpracování se ovšem zvyšuje z důvodu užití komparační metody jako nosné a hlavní metody celé práce, jak autorka indikuje již v názvu. Tato metoda ovšem musí být ústrojně doplněna také dalšími právně-hermeneutickými metodami. Autorka tak musí prokázat celkovou orientaci nejen ohledně institutu nájmu, ale musí být také schopna jej zasadit do širšího společenského kontextu (opět srov. již výše), a to v rámci tří států, jejichž právní úpravě chce věnovat svou pozornost.

Hodnocení oponenta: Náročnost zvládnutí těchto teoretických otázek, jakož i prokázání praktických znalostí, při čemž lze čerpat z bohaté literatury, jak učebnicové, tak časopisecké, domácí i zahraniční, odpovídá požadavkům, které jsou kladeny na práce tohoto druhu.

3. Formální a systematické členění práce

Práce je členěna do čtyř kapitol (k čemuž je nutno připočíst úvod a závěr práce). V úvodu seznamuje autorka čtenáře s cílem práce, a to: „*analyzovat českou právní úpravu nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu a domu a následně zjistit, zda obsahuje obdobná ustanovení jako německá nebo slovenská úprava a čím se právní úpravy nájemného v těchto státech odlišují*“. Ač to autorka neuvádí výslovně, nejde o komparaci samoučelnou. Z provedené komparace vyvozuje četná doporučení *de lege ferenda*. Autorka dále podrobně zdůvodňuje, proč zvolila ke komparaci právě úpravu německou a slovenskou (s jejími důvody nelze než souhlasit).

Systematické členění práce je dosažení tohoto cíle plně podřízeno. Autorka v kap. 1 nejprve pojednává obecně o nájmu (včetně jeho historického vývoje). Těžiště práce ovšem začíná již v kap. 2 (nájemné a další platby), v kap. 3 a 4 pak analyzuje německou a

slovenskou úpravu. V závěru své poznatky přehledně shrnuje. Vzhledem ke stanovenému cíli práce tak byla zvolena vhodná systematika, zahrnující jak postup od obecného k dílčímu, tak postup v čase od dřívějších úprav k současnému právnímu stavu. Rovněž formální členění práce odpovídá systematické stavbě. Rozsah kapitol je přiměřený, je zřejmé, kam klade autorka těžiště svého zájmu. Rovněž dělení kapitol na dílčí celky je zvoleno vhodně, zvyšuje přehlednost práce a zároveň odpovídá zvolené systematice.

Hodnocení oponenta: Formální a systematické členění práce odpovídá požadavkům, které jsou kladeny na práce tohoto druhu.

4. Vyjádření k práci

Práce vyniká především přehledností a hloubkou, s níž autorka téma zpracovala. Dále lze rovněž kladně hodnotit použití komparační metody, které dále zvyšuje hodnotu práce. Systematika i formální členění práce byly již hodnoceny výše a lze je hodnotit jako zdařilé. Kladně lze rovněž hodnotit práci s judikaturou. Čtenáři se tak do rukou dostává komplexní pojednání o dané problematice.

Rovněž struktura práce je vystavěna přehledně, dílčí podkapitoly zvyšují přehlednost práce.

K práci lze mít rovněž určité výhrady. Na některých místech mohla autorka více zdůraznit své názory, zejm. tam, kde narazila na problematická ustanovení. Zvláště patrné je to např. v pasážích ohledně jistoty (s. 45 – 46). Autorka správně identifikuje problematické aspekty této právní úpravy (šestinásobná vs. třinásobná výše jistoty, vrácení kauce v den skončení nájmu, úroky z kauce), nepřidává však svůj pohled na danou problematiku. To je škoda, neboť by tím práce získala další přidanou hodnotu. Místy používá autorka zastaralou terminologii (právní vztah namísto právní poměr – s. 13), místy (ovšem ve srovnání s podobnými současnými pracemi je to v míře malé) se lze setkat s drobnými překlepy (neukončené uvozovky rovněž na s. 13, spojovník místo pomlčky na s. 17, nadbytečné podtrhávání dílčích nadpisů – s. 30). Jde však spíše o drobné nedostatky.

Celkově lze práci hodnotit za podrobné a přehledné zpracování tématu, a to ohledně logické stavby, hloubky zpracování tématu i použitých právně-hermeneutických metod. Autorka mohla více zdůraznit své názory napříč celou prací (jsou však koncentrovány alespoň v závěru práce, zejm. ohledně provedené komparistiky), práce působí místy popisně.

Vzhledem k uvedenému práci celkově hodnotím jako zdařilé zpracování tématu, ovšem vzhledem k uvedeným výhradám navrhuji prozatím hodnocení snížené o jeden stupeň s tím, že při obhajobě bude autorka klást důraz na vyslovení vlastních názorů a návrhů de lege ferenda.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Cílem diplomové práce je uveden výše. Autorka tento cíl splnila , pro veškeré její závěry lze nalézt oporu v textu práce.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Diplomantka při zpracování zvoleného tématu prokázala schopnost samostatné práce , a to jak pokud jde o literaturu, tak judikaturu. Automatická kontrola shod provedená systémem theses.cz generuje dokument čítající 4793 stran, představující 249 dokumentů obsahujících shody. Míra shody však v žádném dokumentu nepřesahuje 5%. Nakolik je v lidských silách takto obsáhlý dokument prostudovat, lze konstatovat, že nalezené shody se týkají povětšinou názvů právních předpisů či citací zákonných textů či citací judikatury, které logicky musí být shodné. Na základě uvedeného

	dokumentu tedy nelze učinit závěr o tom, že by diplomantka nepostupovala při tvorbě práce <i>lege artis</i> .
Logická stavba práce	Logická stavba práce je již zhodnocena výše a lze ji hodnotit jako zdařilou.
Práce s literaturou (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autorka pracuje s literaturou řádně a průběžně na ni odkazuje. Seznam použitých pramenů je přehledný. Ze seznamu vyplývá, že autorka pracovala s cca 40 zdroji ať už monografického či časopiseckého charakteru a rovněž s judikaturou. Zhruba třetina zdrojů je německých a zhruba třetina slovenských. Celkově je práce s literaturou zcela dostačující v rámci požadavků kladených na práce tohoto druhu.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Autorka téma zvolené v názvu diplomové práce zpracovala co do podrobnosti způsobem odpovídajícím požadavkům na práce tohoto druhu, k podrobnosti zpracování již výše. Lze tedy uzavřít, že autorka zvolené téma zpracovala a vyčerpala dostatečně.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Úprava práce je po formální stránce přehledná. Velikost písma i jeho rozpal je standardní, počet úhozů pravděpodobně odpovídá průměrné normostraně. Výše rovněž srov. některé formální výtky. Lze uzavřít, že úprava odpovídá požadavkům kladeným na práce tohoto druhu.
Jazyková a stylistická úroveň	Jazyková a stylistická úroveň práce dobrá.

6. Přípomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

- 6.1 Přípomínky – viz výše v rámci podrobného hodnocení.
6.2 Otázky k zodpovězení při obhajobě:

1) Jaký je názor autorky na problematiku úpravy kauce? Je snížení ze šestinásobku nájmu na současný třinásobek opodstatněné? Je zajištěna dostatečná ochrana majetku pronajímatele? Je vhodné spojovat výpočet úroku se sazbami úvěrů? Jak je tato problematika řešena v Německu? Lze se v tomto ohledu de lege ferenda v Německu inspirovat či nikoliv?

Doporučení/nedoporučení k obhajobě	práce	Závěrem lze konstatovat, že předložená diplomová práce, jak po stránce obsahové, tak i formální, splňuje požadavky kladené na práce tohoto druhu, a proto doporučuji její přijetí k ústní obhajobě.
Navržený klasifikační stupeň		Velmi dobře.

V Praze dne 16. 04. 2018

doc. JUDr. Ondřej Frinta, Ph.D.
oponent diplomové práce