

OPONENTSKÝ POSUDEK

| | |
|--------------------------|---|
| Jméno studentky: | Aneta Štěpničková |
| Téma práce: | Komparace právní úpravy nájmu bytu jako takového a nájmu služebního bytu v minulosti a dnes |
| Rozsah práce | 93 stran (cca 124 normostran) |
| Datum odevzdání práce: | 29. 6. 2020 |
| Vedoucí diplomové práce: | doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D. |
| Oponent diplomové práce: | doc. JUDr. Petr Šustek, Ph.D. |

1. Aktuálnost (novost) tématu

Nájem bytu je velmi významný institutem sloužícím zajištění uspokojování bytových potřeb obyvatel a potažmo realizaci jejich práva na bydlení. Jak autorka správně upozorňuje, význam tohoto institutu v dnešní době stoupá spolu s růstem kupních cen nemovitých věcí, kdy je pro velké množství osob vlastní bydlení jen velmi obtížně dosažitelné. V této souvislosti se téma ukazuje být aktuálním a to i z hlediska analýzy nájmu služebního bytu jako svébytného institutu, který může mít z hlediska zajištění bytových potřeb svůj specifický význam. Jde tak o téma pro účely diplomové práce vhodné.

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

Téma práce je středně náročné. Nájem bytu není tématem nově otevíraným a doktrínálně neprozkoumaným, byť institut nájmu služebního bytu dosud v české doktríně není příliš rozsáhle pojednán. Diplomantka si položila za cíl provést diachronní komparaci právních úprav předmětné materie od roku 1992 dodnes a zhodnotit postavení stran nájemní smlouvy

v těchto úpravách. Naplnění takového cíle vyžaduje dobrou znalost nejen textů relevantních předpisů, ale také jejich judikaturní a doktrinární reflexe a související praxe.

3. Formální a systematické členění práce

Text je přehledně a jasně členěn, jeho struktura je velmi logická, jednotlivé pasáže na sebe systematicky navazují. Poměrně velkému rozsahu práce odpovídá vyšší počet deseti kapitol. Diplomantka nejprve stručně přibližuje základní relevantní pojmy a především starší historii institutu nájmu. Dále se zabývá problematikou nájemní smlouvy, vzniku nájmu bytu, doby nájmu, nájemného, bytových náhrad a zániku nájmu. Předmětná dílčí témata jsou zpravidla systematicky vhodně rozdělena na předchozí a současnou právní úpravu, kdy se dále dělí na pojednání o obecném nájmu bytu a nájmu služebního bytu. Závěrečná velmi krátká desátá kapitola je zcela věnována specifické otázce diachronní komparace (ve skutečnosti však spíše vlastním stručným poznámkám k vývoji) úpravy vypovězení nájmu.

4. Vyjádření k práci

Práce je po odborné stránce s ohledem na požadavky kladené na práci tohoto stupně standardní. Rozsahem se jedná o práci dlouhou. Povahou jde o práci primárně kompilační, kdy je hodnocení postavení smluvních stran spíše jen nastíněno. To sice na dané úrovni závěrečné práce nemusí být nutně nedostatkem, vzhledem ke svému zaměření tak ale práce nevyužívá plně svůj potenciál. Diplomantka vypracovala komplexní přehled dané materie, do něhož relevantním způsobem zahrнула judikaturní a doktrinární závěry. V práci chybí (až na výjimečné okrajové vhledy) komparace se zahraniční právní úpravou, vzhledem k povaze práce a jejímu již tak velkému rozsahu to nicméně nepovažuji za významnější problém.

5. Kritéria hodnocení práce

| | |
|---|--|
| Splnění cíle práce | Splněn. |
| Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství | Není důvod pro pochybnosti o samostatném postupu diplomantky při vypracování práce. V práci jsem nenašel žádné známky plagiátorství. |
| Logická stavba práce | Struktura práce je velmi logická a |

| | |
|--|--|
| | z formálního hlediska vhodná. |
| Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací | Práce se zdroji i citacemi je dobrá. Diplomantka využila adekvátního množství pramenů zahrnujících právní předpisy, odbornou literaturu a rozsáhlou judikaturu. Diplomantka si rovněž vyžádala několik relevantních sdělení některých pražských městských částí a Magistrátu hl. m. Prahy na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Jistou slabinou práce, v kontextu jejího zaměření však spíše pochopitelnou, je naprostá absence cizojazyčných zdrojů. Ocenění zasluhuje vysoký počet poznámek pod čarou, kterých je v práci vhodně zařazeno 315. |
| Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu) | Práce je prostoupena odpovídající analýzou zvoleného tématu. |
| Úprava práce (text, grafy, tabulky) | Grafická úprava práce je dobrá. |
| Jazyková a stylistická úroveň | Jazyková i stylistická úroveň práce je dobrá, práce je čtivá a srozumitelná. Práci nezatěžují zásadní gramatické chyby. S právní terminologií diplomantka pracuje správně. |

6. Přípomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

| | |
|---|--|
| Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě | Práci doporučuji k ústní obhajobě s předběžným hodnocením výborně až velmi dobře. |
|---|--|

Jakou legislativní či judikaturní změnu *de lege ferenda* v oblasti pojednaného tématu byste považovala za nejprínosnější?

V práci (na s. 57) uvádíte několik navrhovaných řešení situace zvyšujícího se nájemného a cen bytů včetně regulace nájemného. Rozved'te prosím blíže, které opatření, případně jakou jejich kombinaci, považujete za vhodnou z občanskoprávního, ústavněprávního i praktického

hlediska. Jak v této souvislosti nahlížíte na aktuální praxi regulace nájemného v některých evropských městech (jak ji naznačujete na s. 56)?

V Praze dne 28. 8. 2020

oponent