

**Univerzita Karlova v Praze
Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta
katedra občanského práva**

Posudek oponenta rigorózní práce

Název práce : Nájem bytu

Kandidátka : Mgr. Pavla Černoušková

Práce odevzdána : v červnu 2011

Práce obsahuje 112 stran vlastního textu, takže po této stránce splňuje požadavek uznání práce jako práce rigorózní.

Práce je členěna do 13 částí, když první se zabývá historickým právním vývojem a druhá stručně uvádí prameny právo. V dalších částech postupuje kandidátka metodou od obecného k jednotlivému, takže nejprve definuje byt jako předmět smlouvy a poté se zabývá náležitostmi nájemní a podnájemní smlouvy.

Poté kandidátka analyzuje společný nájem bytu včetně nájemního vztahu registrovaných partnerů a dále se zabývá obsah práva povinností vyplývajících z nájemní smlouvy

Samostatná kapitola se týká nájemného včetně stále aktuální a zcela nedořešeného problému soudních rozhodnutí o zvýšeném nájemné. Samostatně je řešena i problematika přechod a převodu nájemního práva a zániku nájemního práva.

Konečně v závěrečné kapitola se kandidátka zabývá jednak v době odevzdání práce ještě neschválenou a neúčinnou novelou občanského zákoníku a samozřejmě i chystanou právní úpravou v novém občanském zákoníku.

Lze konstatovat, že kandidátka v práci obsáhla v podstatě nejdůležitější oblasti právních vztahů vyplývajících z nájmu bytu a jednotlivé části na sebe celkem logicky navázala.

K práci mám několik drobnějších poznámek . Na straně 24 druhý odstavec zdola mi není jasná věta začínající slovy „absolutní neplatnost..“ Na straně 26 první odstavec shora se mi jeví jako poněkud polemický závěr o neplatnosti ujednání o vyšším nájemném v podnájemní smlouvě, který podstatně převyšuje nájemné ve smlouvě nájemce s pronajímatelem. Čerpala zde kandidátka z judikatury nebo je to její vlastní závěr ? Na straně 30 třetí odstavec zdola je závěr, že jednostranné ukončení nájmu by mělo být doručeno zvlášť každému ze společných nájemců. Setkal jsem se ale s judikátem, že stačí doručení jen jednomu a druhý má možnost se s tím seznámit. Toto ovšem není výtku kandidátce, spíše poukaz na „pružnost“ judikatury, která po celá léta zastávala názor vyslovený kandidátkou.

Práci hodnotím pro jazykové stránce a užití právní terminologie jako velmi dobrou s tím, že obsahuje poznámkový aparát a odkazy na literaturu i citovanou judikaturu.

Práci doporučuji k obhajobě.

V Praze den 6. 11. 2011

JUDr. Tomáš Pohl

