

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

Posudek oponenta rigorózní práce

Název práce : Srovnání nájmu bytu a nebytových prostor

Kandidátka : Mgr. Eva Bartůňková

Práce odevzdána : v září 2011

Práce obsahuje 94 strany vlastního textu, což je na hranici počtu stran práce, která má být jako rigorózní uznána. Přes tento detail však hodnotím výběr témat jako velmi dobrý. Srovnání dvou speciálních úprav nájmu, lišících se nejen odlišnou právní úpravou nájmu nebytových prostor ve zvláštním zákonu, ale zejména mírou ingerence je velmi zajímavou komparací zdánlivě podobného, ale ve skutečnosti většinou odlišného pohledu na právní vztahy.

Práce je rozdělena do 15 částí, z nichž 4 tvoří nutný úvod, část historická a vymezení základních pojmů a poslední částí je závěr. Další části jsou kladeny vedle sebe pro každý druh nájmu, tj. vznik nájmu, obsah práva povinností pronajímatele a nájemce, zánik nájemního práva s tím, že krom samostatného popisu a rozboru zmíněných institutů je na závěr „srovnávací kapitoly“ vložena část komparující základní odlišnosti popsaných právních vztahů.

V závěru s kandidátka zabývá zejména novelou občanského zákoníku, účinnou od 1.1. 2011 i stručně obsahem nového občanského zákoníku.

V práci je bohatě citována judikatura, postupně vznikající s tím, že judikatura doposud nahrazuje i základní definice jako je především vymezením pojmu byt. Z práce je patrné, že kandidátka vychází nejen z teoretických znalostí, ale z vlastní praxe, což patrně vedlo i k výběru tématu. Možná by si v této souvislosti kandidátka mohla položit i otázku, zda v případě, kdy ingerence státu do smluvní volnosti nájmu bytu je postupně oslabována, což se projevuje

především v oblasti postupné likvidace nájemného, je ingerence státu v případě nájmu nebytových prostor ještě nutná a zda vůbec zvláštním zákonem či částí občanského zákoníku tyto vztahy ještě dále regulovat, To znamená, zda by nepostačila obecná právní úprava bytu bez zvláštních ustanovení o nájmu nebytových prostor.

K práci nemám kritické připomínky, jen bych spíše jako diskusi například poukázal na poznámku, že v případě nájemného za byt v částce 1 Kč se jedná o obcházení zákona či zda lze uvedený problém například „dohnat“ vyměřením daně z příjmu za dar v podobě bezplatného nájmu? Jsem si plně vědom, že určité neobvyklosti tohoto posouzení, ale v případě absence cenové regulace (zákon o cenách je zde v současné podobě nepoužitelný), nedat přednost existenci smlouvy?

Jazykovou stránku práce hodnotím jako velmi dobrou s použitím správné právní terminologie a i použití poznámkového aparátu a citace judikatury a literatury pokládám za dobré.

Práci proto doporučuji k obhajobě.

V Praze dne 2.11. 2011

JUDr. Tomáš Pohl

