

Posudek na rigorózní práci **Nikoly Mazáčové** Nájem bytu

Autorka v rozsáhlé rigorózní práci zpracovala důležité a aktuální občanskoprávní téma. Otázky nájmu bytu, zejména jeho vzniku, práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem představují v současné právní praxi stále naléhavou problematiku. Zvláštní pozornost autorka věnovala zániku nájmu bytu s ohledem na ochranu práv nájemce. Správně poukazuje na to, že problematika nájemních vztahů je mimořádně složitá, komplexní a nevyčerpává se jen úpravou obsaženou v občanském zákoníku.

Autorka ve své pečlivě vedené práci analyzuje všechny teoretické i praktické otázky, se kterými se lze zejména v soudní praxi setkat. Výstižně popisuje právní úpravu nájmu podle občanského zákoníku z roku 1964, správně však činí přiléhavé přesahy do již dnes účinného občanského zákoníku. Provedené legislativní srovnání jí umožňuje naznačit výhody nové právní úpravy i s upozorněním, že řada otázek zdánlivě legislativně dobře upravených, bude muset být řešena judikatorně.

Odůvodněně cítí potřebu legislativně vyvažovat právní postavení pronajímatele a nájemce s cílem zakotvit mezi nimi rovnovážný stav. Nespokojuje se jen s tvrzením, že nájemce je vždy slabší smluvní stranou v nájemním poměru. O správnosti jejího názoru svědčí společenská praxe, která přesvědčuje o tom, že v případech uvolněného trhu s byty je to pronajímatel, který má zájem na tom, aby nájemce, který řádně plní své povinnosti (zejména hradí ve sjednané výši nájemné), byl nájemcem dlouhodobým. V této souvislosti bych uvítal, kdyby autorka mohla uvést své hodnocení legislativní úpravy, která umožňuje v některých případech ukončit nájem při změně poměrů (clausula rebus sic stantibus)-s. 85. Z její poznámky lze usuzovat, že s výhradou nezměněných poměrů se lze při smlouvách uzavřených na delší dobu setkat poměrně často. Klade se však otázka, jak v takovém případě naložit s požadavkem právní jistoty a s principem pacta sunt servanda.

Autorka při svém výkladu neztrácí ze zřetele ani sociální aspekt bydlení, když bydlení považuje za jedno ze základních práv každého.

Nájemní bydlení představuje jeden z více způsobů uspokojování **trvalých** bytových potřeb. Často bývá nájemní bydlení srovnáváno s bydlením **vlastnickým, resp. zkoumají se výhody či nevýhody té či oné právní formy** V současné době –zdá se- usiluje značná část populace o zajištění bydlení na základě vlastnického práva, vždy však bude **nemálo** osob, které z různých důvodů preferují bydlení nájemní. Proto je záslužné, že otázky uspokojování bytových potřeb cestou nájmu autorka pečlivě rozkryla, a to s výbornou znalostí literatury i judikatury soudů.

Připočteme-li ke kvalitnímu obsahu i výbornou formální stránku práce, elegantní **juristické** vyjadřování lze uzavřít, že posuzovaná rigorózní práce Mgr. Nikolý Mazáčové představuje zdařilé zpracování důležitého soukromoprávního institutu.

Posuzovanou **práci doporučuji** proto k obhajobě. K rozpravě navrhuji problematiku smluvní pokuty v nájemní smlouvě podle občanského zákoníku 1964 a OZ 2014.

Rovněž by mě zajímalo stanovisko autorky k vypuštění povinnosti zajistit při zániku nájmu bytu bytovou náhradu podle OZ 2014.

V Praze dne 5. 2. 2015

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.