

P o s u d e k

na diplomovou práci Š t ě p á n a R o m a n a

Jméno diplomantky: Štěpán R o m a n

Téma a rozsah práce: Zánik nájmu bytu, stran 67

Datum odevzdání práce: Srpen 2015

1) Aktuálnost (novost) tématu

Téma je navýsost aktuální, neboť zahrnuje nemalé změny, které nastaly po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. Kromě toho právě tyto případy zániku nájmu bytu jsou v praxi zpravidla nejčastější.

2) Náročnost tématu

Diplomant se pečlivě vyrovnal s teoretickými poznatky zkoumané tematiky, judikaturou (i když využitelné z předchozí soudní praxe), jakož i s bohatou literaturou.

3) Kritéria hodnocení práce

Práce splňuje účel, který si diplomant vytkl. Podal přehledný, většinou přesvědčivě zdůvodněný výklad jednotlivých otázek zániku nájmu bytu, zejména výpovědí. Při srovnání se starou úpravou diplomant řadu věcí v novém občanském zákoníku hodnotí pozitivně, správně však upozorňuje na určité nedostatky, které jednak přetrvávají popř. vznikají nově. Konstatuje správně, že i když nájemce zůstává pod silnou

ochranou zákona (zejména při uzavírání smlouvy), nový občanský zákoník zároveň vyváženě posiluje postavení pronajímatele, zvláště při podávání výpovědi. V této souvislosti bych byl rád, kdyby diplomant vysvětlil řešení případu, kdy pronajímatel podal výpověď z nájmu bytu, která nemá všechny náležitosti platné výpovědi, nájemce však ve stanovené lhůtě námitku neplatnosti neuplatnil.

Zároveň poukazuje na některé drobnější nedostatky, které nová úprava přináší (např. podmíněnost výpovědi nájmu ze strany pronajímatele, chce-li dát byt do užívání manželovi ať již podáním návrhu na rozvod, popř. rozvodem samotným). Diplomant vytýká novému občanskému zákoníku i nejednoznačnost pojmu při výpovědi ze strany pronajímatele, kde operuje s takovými vágními pojmy, jako je závažnost, hrubost, zvláště závažné porušení povinnosti aj. Za nedostatek diplomant považuje, že tyto pojmy lze pochopit až po přečtení důvodové zprávy. S tím nelze než souhlasit, uváží-li se, že jde o úpravu, která má být v první řadě jasná občanům jako uživatelům.

4) Obhajoba

Práce svou pečlivostí a dokumentací literární, judikatorní činností přesvědčuje o diplomantově způsobilosti řešit samostatně, byť sice úzkou, leč často problematickou úpravu zániku nájmu bytu.

5) Hodnocení

Práci doporučuji k obhajobě.

Navržený klasifikační stupeň: v ý b o r n ě

V Praze dne 1.9.2015

prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.