

Posudek

Jméno diplomanta: **Michaela Petrovičová**
Téma a rozsah práce: Nájem bytu a domu; stran 95
Datum odevzdání práce: březen 2016

1) Aktuálnost (novost) tématu:

Zvolené téma diplomové práce je vysoce aktuální, vezme-li se v úvahu nová nedávná úprava nájemní smlouvy zavedená občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., jakož i značný význam uspokojování bytových potřeb v každodenním životě lidí. O aktuálnosti výrazně svědčí i velmi solidní přehled rozsáhlé judikatury, jmenovitě rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR.

2) Náročnost tématu:

Zpracování tématu vyžadovala jednak zvládnutí poměrně rozsáhlé nové legislativní úpravy, nové literatury, včetně literatury komentářové a také nové judikatury (nejde tak ani o judikaturu novou jako spíše o to, co lze pro novou úpravu využít z úpravy staré). To se diplomantce ve všech směrech podařilo, takže předkládá k posouzení celkově zdařilé dílo.

3) Kritéria hodnocení práce:

Diplomantka zpracováním zvoleného tématu rozhodně splnila cíl, který si zadala. Osvědčila přitom víc jak solidní znalosti rozsáhlé legislativní problematiky, některé nové teoretické přístupy, jakož i znalost judikatury. Oceňuji i logický způsob celkového uvažování.

Práce představuje komplexní zpracování právní problematiky nájmu domu a bytu. Diplomantka nejprve podává právní problematiku bytu jako předmět nájmu domu, bytu podle nového občanského zákoníku, přičemž k tomu, byť jen krátce, připojuje nájem družstevního bytu, nájem služebního bytu a domu a nájem bytu zvláštního určení.

Závěrem k této části své práce diplomantka přemýšlivě sděluje obecný závěr, podle kterého i když práce pojednává o různých předmětech nájmu, nevystupuje

podle ní do popředí specifický předmět nájmu, nýbrž účel, ke kterému je takový předmět nájmu užíván. V závěru diplomantka uvádí, že speciální úprava se v podstatě aplikuje na nájem jakýchkoliv prostor, které jsou fakticky způsobilé uspokojovat bytové potřeby nájemců.

Těžiště práce je v poměrně podrobném rozboru nájemní smlouvy, její formy, jejích podstatných náležitostí, jejích subjektů, doby trvání, jistot, jakož i práv a povinností subjektů nájmu. Zvláštní pozornost, a to právem, věnuje diplomantka platbě nájemného a jiných poplatků, zejména pak mechanismu zvyšování nájemného. Své výklady uzavírá prakticky důležitou otázkou přechodu nájmu, a to jak na členy nájemcovy domácnosti, tak na nájemcovy dědice. V všech těchto směrech zejména u plateb nájemného a přechodu nájmu osvědčuje diplomantka bezvadnou znalost pozitivněprávní úpravy. Své výklady vhodně doplňuje judikaturou a literaturou.

4) Otázky k obhajobě:

U ústní obhajoby doporučuji zabývat se blíže mechanismem zvyšování nájemného a jeho právních důsledků, jakož i vůbec možností ukládání sankčních pokut.

Práce jako celek přesvědčuje svou analytičností, podpořenou ve vhodných místech judikaturou i syntetičností, kde diplomantka osvědčuje logický postup od obecného ke zvláštnímu.

Předložená práce je výsledkem poctivé přípravy a zpracování.

Přednostní práce je i systematické uspořádání látky, což svědčí o tom, že diplomantka pochopila všechny podstatné souvislosti tématu a těm se také ve svých výkladech věnovala. Práce je na úrovni i po formální stránce. Diplomantka se věcně a zároveň – někdy i přes složitost úpravy – zároveň srozumitelně vyjadřuje.

5) Navržený předběžný klasifikační stupeň: **v ý b o r n ě**

V Praze dne 24. 4. 2016

prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.
oponent