

POSUDEK

oponenta diplomové práce

Jméno a příjmení studenta: Kristina Kolbach

Název práce: **Právní úprava nájmu bytů a prostor sloužících k podnikání**

Jméno a příjmení oponenta: JUDr. Petr Šustek, Ph.D.

1. Cíle, metodika zpracování práce a aktuálnost tématu:

Diplomantka si zvolila nesporně zajímavé a velmi praktické téma, které je relevantní nejen pro právnickou veřejnost, ale také pro velkou část české populace obecně. Aktuálnost tématu je umocněna rekonstrukcí soukromého práva (a dále je jen posílena současnou situací na trhu nemovitostí v České republice). Diplomantka prokázala znalost zákonné úpravy i aktuální judikatury, jako i určitou schopnost orientace v odborných textech.

2. Struktura a členění práce:

Text (53 stran včetně úvodu a závěru, co do počtu znaků je rozsah dostačující) je v zásadě přehledně a jasně členěn, jeho struktura je obecně logická a jednotlivé pasáže na sebe systematicky navazují. Vnitřní členění je v souladu s klasickými doktrinárními přístupy. Práce je v základu složena ze čtyř kapitol, které se (s výjimkou první kapitoly) rozpadají na dvě úrovně podkapitol. V první kapitole jsou představeny prameny právní úpravy nájmu. Druhá kapitola je zaměřena na nájemní smlouvu, kdy se autorka zabývá jejími pojmovými znaky, vznikem nájmu a konečně také smluvními stranami a náležitostmi daného smluvního typu. Ve třetí kapitole se diplomantka věnuje bytu jako předmětu nájmu a to nejprve pojmu bytu v právu, dále vzniku nájmu a některým souvisejícím otázkám (např. právu byt užívat či délce trvání nájmu) a problematice nájemného a jiných plnění. Autorka se dále zabývá právy a povinnostmi stran nájemní smlouvy, podnájmem (s rozlišením podnájmu části bytu a celého bytu) a skončením nájmu bytu (mj. včetně výpovědních důvodů a institutu obnovení nájmu či skončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby). Závěrečná čtvrtá kapitola je věnována prostorám sloužícím k podnikání jako předmětu nájmu. Diplomantka analogicky ke struktuře třetí kapitoly představuje pojem prostor sloužících k podnikání, vznik nájmu těchto prostor, nájemní smlouvu (včetně např. zápisu nájmu do veřejného seznamu, nájmu prostoru, jehož účelem není podnikání ani bydlení, doby nájmu, nájemného, služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání či změny činnosti nájemce), práva a povinnosti smluvních stran a způsoby skončení nájmu (včetně např. výpovědních důvodů, námitek proti výpovědi či náhrady za převzetí zákaznické základny).

3. Rozsah a úroveň použitých zdrojů a práce s nimi:

Diplomantka při zpracování diplomové práce využila prameny zahrnujících právní předpisy, judikaturu i odbornou literaturu. Je však velmi sporné, zda lze množství zdrojů považovat za dostatečné. Použitá odborná literatura čítá pouhých šest (!) knih a ani jeden (!) odborný článek. Tuto nesmírně slabou pramennou základnu nedoplňují ani elektronické či jiné sekundární zdroje. Rozsah pramenů tedy odpovídá mnohem spíše kratší seminární práci, než práci diplomové. Citace jsou v práci uváděny na správných místech a to v souladu s normou pro zpracování těchto písemností, avšak velmi sporadicky, čemuž odpovídá jejich nízký počet (v práci je použito pouhých 43 poznámek pod čarou na 53 stranách textu).

4. Jazyková, stylistická úroveň a formální úprava diplomové práce:

Jazyková i stylistická úroveň práce je průměrná (byť tato úroveň není ve všech částech práce vyrovnaná). Práci nezatěžují zásadní gramatické chyby. S právní terminologií diplomantka pracuje správně.

5. Odborná kvalita zpracování tématu diplomové práce:

Práce je po odborné stránce s ohledem na požadavky kladené na práci tohoto stupně podprůměrná. Rozsahem se jedná o práci kratší (s ohledem na počet znaků téměř na prahu přijatelnosti). Výše byl popsán problém nízkého množství použitých pramenů. Tomu odpovídá stěžejní slabina práce, kterou je její silně deskriptivní povaha. Autorka se pokusila o vytvoření praktického přehledu, ve kterém použila adekvátní množství judikatury, což je třeba přivítat. Celkově však práce působí silným dojmem opisu zákona. Práce tak má spíše povahu kvalitně provedené rešerše, než zdařilé diplomové práce. Na tomto místě je třeba uvést, že i prakticky zaměřená práce nezbytně vyžaduje jisté zakotvení v právní literatuře a použití analytické metody.

6. Otázky k zodpovězení při obhajobě práce:

V práci (s. 57) kritizujete platnou právní úpravu výpovědi nájmu prostor sloužících k podnikání ze strany pronajímatele. Jaký je Váš konkrétní návrh *de lege ferenda*? Prosím také o odůvodnění se zřetelem k množným pozitivním i negativním společenským dopadům Vašeho návrhu.

Jaký je Váš názor na trend sdíleného ubytování (např. v rámci služeb typu Airbnb), jejich vztah k právní úpravě nájmu bytu a jejich společenský dopad v souvislosti se zajišťováním bytových potřeb osob?

7. Závěr:

Předložená práce je zatížena velmi závažnými nedostatky. Předně se jedná o její deskriptivní povahu, kdy práce v podstatě představuje opis právní úpravy s vložením určitých poznámek z judikatury, případně z důvodové zprávy k občanskému zákoníku. Tomu odpovídá také velmi nízký počet použité odborné literatury. Práce tak nepřináší prakticky nic nového či zajímavého a lze pochybovat, zda skutečně prokázala diplomantčinu samostatnost při zpracování aktuálního tématu a především její schopnost orientace v relevantních pramenech. Práce nicméně poskytuje ucelený přehled platné právní úpravy, jakkoliv bez významnější přidané hodnoty. Je tak třeba vyžadovat, aby autorka přesvědčivým způsobem vysvětlila svoji práci s prameny, svůj záměr při psaní práce a přínos, který tato práce může mít. Pod podmínkou, že

tak autorka v průběhu ústní obhajoby učiní, doporučuji práci v závislosti na zodpovězení položených otázek k ústní obhajobě s předběžným hodnocením **dobře**.

Datum: 28. 12. 2017

JUDr. Petr Šustek Ph.D.