

Posudek vedoucího práce

Jméno diplomantky:	Barbora Roznětínská
Téma práce:	Předmět nájemního bydlení jako prostředek uspokojování práva na bydlení
Rozsah práce:	230.648 znaků (cca 128 normostran)
Datum odevzdání práce:	15. 01. 2024 (elektronická podoba)

1. Aktuálnost (novost) tématu

Nájem bytu a jeho zánik je tradičním tématem občanského práva hmotného. Taktéž k nájmu bytu existuje poměrně bohatá judikatura, a to jak k právní úpravě účinné do 31. 12. 2013, tak již i k právní úpravě účinné od 1. 1. 2014. Aktuálnost tématu je dána zejména tím, že právní úprava nájmu bytu sice od 1. 1. 2014 nedostala zásadních změn (jako jiné oblasti práva), přesto však došlo k dílčím změnám. Rovněž ne všechny otázky spojené s novou právní úpravou jsou z hlediska judikatury a právní doktríny dostatečně vyřešeny a zodpovězeny. Téma lze s ohledem na tyto okolnosti hodnotit jako nikoliv zcela aktuální či zcela nové, přesto však existují dosud nevyjasnění otázky.

Autorka dané klasické téma obohacuje ještě o prvky bydlení jako základního lidského práva. Autorka tam musí v práci zohlednit i ústavněprávní rozměr bydlení.

2. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody

Téma je středně náročné z hlediska znalostí příslušných ustanovení občanského zákoníku a rovněž i s ohledem na oproti jiným právním institutům částečně kontinuální vývoj úpravy nájmu bytu. Naproti tomu je nutné se seznámit s těmi částmi právní úpravy, které byly s účinností od 1. 1. 2014 změněny. Je možné rovněž vycházet z široké palety zdrojů (českých i cizojazyčných) a z judikatury. Rovněž je nezbytné se seznámit s aktuálním vývojem judikatury vrcholných soudních instancí soudů České republiky.

3. Formální a systematické členění práce

Práce je členěna standardním způsobem od obecného ke zvláštnímu do tří kapitol. K tomuto je potřeba přičíst úvod a závěr. Jakkoliv počet tří kapitol je sice obecně poměrně nízký na diplomovou práci. Uvedenou strukturu zvolenou autorkou považuji za akceptovatelnou, ale nikoliv za zcela optimální

4. Vyjádření k práci

Práce představuje ucelené zpracování dané materie s přesahy i do oborů veřejného práva a dále i ekonomie a sociologie. Práce tak má charakter víceoborového přesahu. V práci postrádám více právní analýzy vytčené otázky, tj. jakými prostředky soukromého práva je možné nájemní bydlení zatraktivnit jak pro pronajímatele, tak i pro nájemce. Je možné pozitivně hodnotit, že autorka zohlednila i problematiku krátkodobého pronajímání, ke které se v nedávné době vyjadřoval Nejvyšší soud České republiky a která je v současné době velkým trendem v Evropě. Pozitivně je nezbytné hodnotit i vzhled do problematiky stavebního práva, která s nájemním bydlením úzce souvisí.

Na str. 81 práce autorka uvádí, že „*Byla bych spíše opatrná s lákavým prosazováním kogentní limitace autonomie vůle, o níž se domnívám, že je potřeba ji pečlivě vyvažovat s v kolizi stojícími zájmy.*“ Zde mám za to, že by autorka se měla k danému tvrzení vyjádřit v rámci obhajoby, když v bytovém nájemním právu platí tzv. jednostranná kogentnost v zásadě bez dalšího. Autorka se zaměřila zejména na otázky spojené s krátkodobým pronájmem. Je však nutné říci, že bytové otázky je nutné řešit i v městech a obcích, které se s fenoménem krátkodobého pronájmu vůbec nesečkáají. Práce však přesto mohla obsahovat více klasicky soukromoprávních prvků, když smlouva o nájmu bytu je stále vnímána primárně jako soukromoprávní vztah.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Mám za to, že autorka vytčený cíl práce splnila, když poskytla ucelenou odpověď na vytčenou výzkumnou otázku.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Autorka pracovala samostatně. Nemám pochyb o tom, že práce je samostatným autorčiným dílem.
Logická stavba práce	Stavba práce je logická, byť práce mohla obsahovat více kapitol.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autorka v dostatečné míře pracuje s českými zdroji. Se zahraničními zdroji je rovněž pracováno.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Kladně hodnotím analýzu autorky k řadě otázek. Jedná se o otázky krátkodobého pronájmu, veřejnoprávní regulace nájemního bydlení ve vazbě na občanský zákoník a rovněž i vzhled do problematiky z hlediska sociologie a ekonomie.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Text je řádně členěn, nadpisy a podnadpisy jsou logicky a strukturovaně číslovány. Velikost textu je rovněž obvyklá. Práce neobsahuje grafy a tabulky.
Jazyková a stylistická úroveň	V práci se prakticky nevyskytují překlepy či pravopisné chyby.

6. Otázky k zodpovězení při obhajobě

Otázky k obhajobě:

1. Jaké legislativní změny by autorka v občanském zákoníku navrhovala (pokud nějaké), aby více vlastníků nemovitostí bylo motivováno pronajímat svou nemovitost osobám, které tímto způsobem budou realizovat své základní lidské právo na bydlení?
2. Na str. 81 práce autorka uvádí, že „*Byla bych spíše opatrná s lákavým prosazováním kogentní limitace autonomie vůle, o níž se domnívám, že je potřeba ji pečlivě vyvažovat*

s v kolizi stojícími zájmy.“ Má autorka za to, že v rámci smlouvy o nájmu bytu není v současné české právní úpravě „*kogentní limitace autonomie vůle*“?

3. Jakým efektivním způsobem je chráněno ústavně zaručené vlastnické právo vlastníka nemovitosti (pronajímatele) proti nájemci, který porušuje své smluvní povinnosti (dlouhodobě neplatí nájem, poškozují nemovitost a po skončení nájemní smlouvy se odmítá z nemovitosti dobrovolně odstěhovat)?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	Doporučuji práci k obhajobě
Navržený klasifikační stupeň	1 – 2 v návaznosti na výsledku obhajoby

V Praze dne 07. 02. 2024

JUDr. Michael Zvára, Ph.D., LL.M.
vedoucí práce