

# ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

## Fakulta právnická

### PROTOKOL O HODNOCENÍ RIGORÓZNÍ PRÁCE (posudek oponenta práce)

Práci předložil: Mgr. Tomáš Pflieger

Název práce: Platby spojené s nájmem bytu a možnosti jejich zvyšování

Oponoval: JUDr. Miroslav Kalný, Ph.D.

#### 1. STRUKTURA PRÁCE

Předložený autorský text má bez úvodních stran (titulu, patitulu, prohlášení), obsahu, seznamu literatury, seznamu zkratk, příloh a cizojazyčného resumé rozsah 112 normostran odborného textu. Autor tedy splnil jednu ze základních podmínek stanovenou Vyhláškou děkana FPR č. 42D/2020 (dále též jen „Vyhláška“), když minimální rozsah práce je stanoven na 100 normostran (1 strana má minimálně 1.800 znaků). Originalita práce byla v souladu s Pokynem děkana FPR č. 23 D/2011, kterým se stanoví postup při ověřování originalnosti vysokoškolské kvalifikační práce, ověřena antiplagiátorským programem THESES, přičemž shoda s jinými pracemi byla zjištěna v rozsahu 11 %. Tím byla splněna i podmínka ve smyslu Čl. V. odst. 5 Vyhlášky, že práce nevykazuje obsahovou shodu s prací jiného autora v rozsahu vyšším než 30 %.

Rigorózní práce je nazvaná *Platby spojené s nájmem bytu a možnosti jejich zvyšování* a je strukturována do pěti samostatných kapitol (dále text obsahuje Úvod, Závěr, Cizojazyčné resumé a Seznam použitých pramenů a zkratk). V úvodní kapitole *Nájem bytu* se autor věnuje tématu v obecné rovině (tzn. subjekty a předmět nájmu) a rovněž se zaměřuje na způsoby vzniku nájmu. Témata trvání nájmu bytu a zániku nájmu bytu autor opomíjí. Druhou kapitolou je *Nájemné*, přičemž tato kapitola je uvozena krátkou statí definující nájemné jako „základní povinnost nájemce“. Větší prostor je věnován sjednání výše nájemného. Tato dílčí kapitola je dále členěna ve smyslu historického exkurzu dříve platných právních úprav. Tomu odpovídá i pojmenování jednotlivých subkapitol, přičemž název „2.2.7. *Novelizace zákonem č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*“ působí jako by si jej autor vypůjčil z nějakého gagu *Monty Python*.

Za jádro práce lze dle oponenta považovat třetí a čtvrtou kapitolu s tématy *Změny výše nájemného* a *Další platby spojené s nájmem bytu*. Pozitivně lze hodnotit zařazení závěrečné kapitoly, která se věnuje tématu *Jistota a smluvní pokuta*.

#### 2. OBSAHOVÉ ZPRACOVÁNÍ

Obsah předložené práce zcela spadá do oblasti soukromého práva. Práce je zaměřena na odvětví občanského práva hmotného, a sice závazků vznikajících ze smlouvy o nájmu bytu. Autor k jejímu zpracování využil poměrně široké množství judikatury, leč absentuje na nejaktuálnější. Autor vychází z především z české komentářové literatury, avšak vychází i ze

zásadních monografií Bezoušky, Selucké a dalších. Zpracovaná práce však zůstává na úrovni poznání jednotlivých zdrojů a autor výrazným způsobem čtenáři nepřináší přidanou hodnotu, kterou by předkládaná práce v roce 2023 měla mít. To se ostatně projevuje i v závěru práce, ve kterém autor lakonicky konstatuje např. zavedení institutu smluvní pokuty novelou zákona, ale nad rámec tohoto nedospívá k hlubším poznatkům této problematiky.

Autor se někdy ztrácí v teoretickém výkladu, kdy není zřejmé, zda se jedná o nepochopení, či terminologickou nepřesnost. Práce začíná větou: „*Nájem bytu je spolu s vlastnickým právem k bytu nebo domu...*“, přičemž je třeba rozlišovat mezi „bytem“ ve vztahu ke vzniku nájmu a označením nemovité věci ve vztahu k otázce vlastnického práva (str. 1). Stejně tak předmětem nájmu opravdu není právo nájmu (str. 14).

### 3. FORMÁLNÍ ÚPRAVA

Výtisk rigorózní práce, který byl oponentovi předložen k posouzení, je v pevné vazbě a neobsahuje technický nosič dat s celým obsahem práce. Splňuje požadavky stanovené v Čl. V. odst. 9 Vyhlášky kladené na obsah a vyhotovení práce (pouze podmínky pod písm. k) a l) nehodnoceny s ohledem na předložený výtisk).

Strany textu jsou průběžně číslovány, a to až od kapitoly Úvod. Práce neobsahuje obrázky, tabulky ani grafy. Autorka se převážně v souladu s ustanovením Čl. V odst. 6 Vyhlášky při svých citacích řídí zcela mezinárodními nomami ISO 690 a ISO 690-2. Proti ustálené praxi však uvádí v citacích ISBN kód, nejednotně uvádí v citacích křestní jména autorů a jejich příjmení apod.

### 4. ZÁVĚR A DOPORUČENÍ

Rigorózní práci Mgr. Tomáš Pflieger prokázal znalosti specifické oblasti závazkového práva, a sice institutu nájmu bytu. Autor práce však nepřináší žádné nové poznatky ve svém oboru. Vlastní obsahové zpracování nedosahuje minima kvality, kterou by měl mít vědecký text na úrovni rigorózní práce. V textu dochází několikrát k opakování stejných myšlenek, většina judikatury je více než deset let stará, přičemž žádné z citovaných rozhodnutí není vydané po roce 2020.

Víceméně v celé práci autor platnou úpravu porovnává s obč. zák. (z. č. 40/1964 Sb.), což je v současnosti již zbytečný pohled a způsob zpracování většiny soukromoprávních témat. Podle oponenta tato skutečnost vychází z toho, že do velké míry autor pracuje s literaturou vydanou převážně kolem roku 2014 a krátce poté. Práce je rovněž velmi popisná, tj. přepsaná ustanovení zákona nejsou v dostatečném poměru podrobena konstruktivní kritice.

Při obhajobě práce by měl její autor svébytně přesvědčit komisi o vhodnosti způsobu zpracování tématu. Rovněž by mohl například uvést jakým způsobem reagovala judikatura na problematiku stanovení výše obvyklého nájemného u bytů zvláštního určení.

Datum: 31. srpna 2023

JUDr. Miroslav Kalný, Ph.D.  
oponent