

## OPONENTSKÝ POSUDEK

Jméno diplomanta/diplomantky:	David Materna
Téma práce:	Výpověď z nájmu prostoru sloužícího k podnikání - námitky, oprávněnost, vyklizení
Rozsah práce:	39 stran
Datum odevzdání práce:	13. listopadu 2024

### 1. Aktuálnost (novost) tématu

Téma problematiky týkající se ukončování nájemného vztahu, jak je upraveno v občanském zákoníku, považuji za velice aktuální a vhodné pro diplomovou práci. Koncentrace tématu na výpověď z nájmu prostoru sloužícího k podnikání pak představuje vhodné zúžení poměrně široké materie, a to v okamžiku, kdy judikatura se k dané problematice teprve vyvíjí a kdy občanský zákoník obsahuje zcela nové přístupy a postupy.

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

Téma vyžaduje významné pochopení nejen úpravy výpovědi z nájmu prostoru sloužícího k podnikání, ale též problematiky ukončování nájemného vztahu obecně. Autor tedy musí zařadit problematiku výpovědi do kontextu dalších právních úprav, zejména nájmu bytu a procesních souvztažností, a věnovat se této právní úpravě velmi systematicky.

Autor ve značném rozsahu využívá dostupné komentáře a soudní rozhodnutí, kterých však díky poměrně úzkému tématu není doposud hodně. Použité prameny cituje a děje se tak v souladu s citačními pravidly. Autor se navíc pokouší doplnit text vlastními závěry ve všech jeho částech, byť by analýza a závěry mohly být v některých případech propracovanější a odůvodněnější.

### 3. Formální a systematické členění práce

Práce je vhodně rozdělena do šesti částí. Úvodem autor nejdříve popisuje historický vývoj pojetí prostor sloužících k podnikání a dále se pak věnuje problematice skončení smluvního vztahu, námitkám proti výpovědi, přezkumu oprávněnosti výpovědi a podmínkám a okolnostem vyklizení nemovitosti. Závěrem navrhuje optimální postup při skončení de lege lata. Autor se tak nevěnuje jen analýze základní úpravy v § 2309 – 2314 o.z., ale poskytuje širší vhled do problematiky, včetně analýzy žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi a požadavku na vyklizení nemovitosti.

### 4. Vyjádření k práci

Práce je velmi přehledně členěná a čtivě psaná. Autor velmi strukturovaně pracuje s tématem a snaží se analyzovat jednotlivé přesahy do dalších úprav ve vztahu k nájmu, a to jak hmotněprávních, tak procesních.

Co se týče obsahu, je potřeba vyzdvihnout práci autora zejména s judikaturou. Autor zmiňuje značnou část dostupné literatury a judikatury a vybírá jednotlivé argumenty pro podporu svých závěrů. Na druhou stranu ale provádí její kritickou analýzu a nebojí se prosazovat své vlastní závěry.

Autor svojí práci poskytuje velmi detailní přehled o výpovědi z nájmu prostoru sloužícího k podnikání a na to navazujících právních témat. Velmi zajímavá je pasáž, kdy autor analyzuje žalobu na přezkum oprávněnosti výpovědi a vymezuje její podmínky. Takové pojetí práce je zajímavé a přínosné a ukazuje, že od deskriptivní metody je možné velmi efektivně přejít k metodě analytické.

Text obsahuje několik drobných překlepů a nepřesností, které však zásadním způsobem nenižují hodnotu práce (např. na str. 22).

Přínosnou je zejména poslední kapitola práce, kde autor na základě dílčích závěrů přináší vlastní doporučení a východiska (např. adaptaci § 2314 o.z. založené na jeho dispozitivnosti nebo procesní postupy pronajímatele směřující k vyklizení předmětu nájmu).

## 5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Cíl práce spočívající v analýze institutu je dosažen. Autor uvádí jasné závěry a svůj pohled na řešení zmiňovaných témat.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Práce je založena na inspiraci komentářovou literaturou a judikaturou a zdá se, že všechny zdroje jsou řádně citovány.
Logická stavba práce	Práce je logicky členěná a umožňuje analytickou práci s institutem, a to i v navazujících problematikách.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autor jednoznačně identifikuje inspirační zdroje své práce a cituje v souladu s citačními pravidly. Zajímavá je zejména práce s judikaturou.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Právní analýza je někdy spíše popisná, avšak závěry jsou dostatečně odůvodněné a základ práce je založen na analytické metodě.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Po grafické stránce nelze práci nic zásadního vytknout.
Jazyková a stylistická úroveň	Po jazykové a stylistické stránce je text v pořádku.

## 6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

- Autor by mohl více vysvětlit argument na str. 13, podle kterého je praktický rozdíl mezi vymezením výpovědního důvodu a skutkovým naplněním takového důvod, zejména co do specifikace ve výpovědi.

<b>Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě</b>	Doporučuji
<b>Navržený klasifikační stupeň</b>	1

V Praze dne 15.1.2025

---

Jiří Hrádek