

Oblast bydlení v obecné rovině je kategorie poměrně komplikovaná a citlivá. Dotýká se bezprostředně každého z nás. V rámci okruhu vlastnictví bytů je zvláště významná otázka hospodaření a správy společné budovy, ve které jsou vymezeny jednotlivé byty nebo i nebytové prostory. Zákonem stanovená úprava pravidel hospodaření a správy se může jevit jako podstatná výhoda vlastnictví bytů oproti podílovému spoluvlastnictví.

Společenství vlastníků jednotek je velmi významným institutem bytového vlastnictví. Umožňuje za určitých podmínek spravovat bytové, ale i nebytové domy efektivně a ve prospěch vlastníků jednotek v nich vymezených. Pokud by úprava společenství vlastníků jednotek jako způsobu úpravy vztahů a postupů souvisejících se správou domu v BytZ neexistovala, znamenalo by to pro vlastníky jednotek nižší právní jistotu, co se týče způsobů správy domu a hrazení nákladů spojených se správou domu, jako tomu je u institutu podílového spoluvlastnictví upraveného v ObčZ.

Společenství vlastníků jednotek prošlo za dobu svého zavedení do českého právního řádu pestrým a zajímavým vývojem. Od skromných počátků v prvních domech se vyvinulo ve velmi používanou a známou formu zvláštní právnické osoby. Hojná většina současné bytové výstavby bude tento institut používat. Dnes je velmi moderní mít byt ve vlastnictví, tato forma bydlení zažívá novodobě nebývalý rozkvět. Můžeme ale vidět i počínající náznaky ústupu používání institutu společenství. Moderní doba je plná spěchu, což se může negativně projevit i na fungování společenství vlastníků. To vyžaduje aktivní a přemýšlivý přístup, sledování změn v konkrétním domě i sledování událostí v oblasti bytové politiky vůbec. Především ona často proklamovaná potřeba aktivity může zaneprázdněným lidem způsobovat zásadní obtíže.

Současná podoba institutu společenství vlastníků jednotek má svá pozitiva i negativa. Vlastníci jednotek, kteří jsou obligatorně členy společenství, jsou povinni přispívat podle svého podílu na náklady spojené se správou společné věci (domu) ve výši určené příslušnými orgány společenství. Plnění této povinnosti je ze strany společenství vlastníků jednotek vymahatelné u příslušného soudu. Vlastníci jednotek

mají právo, ale zároveň můžeme říci povinnost účastnit se správy domu a rozhodovacích procesů ve společenství. Povinnosti jsou však stanoveny v současném BytZ minimálně. Právní úprava stanoví pouze jistý právní rámec ve kterých by měla být správa domu uskutečňována. Samotná efektivní realizace správy domu bude závislá na konkrétních podmínkách společenství a vztahů jeho členů. Vlastnická forma bydlení přináší vlastníkům bytů větší jistotu, jaké náklady budou na bydlení v budoucnu vynakládat. Klade však větší důraz na odpovědnost samotných vlastníků bytů za správu a údržbu bytů a domu.

Jsem přesvědčena, že jsem cíl své diplomové práce splnila. Mou snahou bylo jasně a přehledně podat výklad o této problematice. Zároveň jsem nastínila mnohé a různou mírou závažné nedostatky stávající úpravy, včetně možných variant jejich řešení. Některé oblasti se jeví jako velmi zajímavé, vyžadují však nutnost rozsáhlejšího a hlubšího zpracování.

Jedním z úkolů bylo analyzovat současný stav právní úpravy společenství. Nynějšímu dění ve společenství nejvíce škodí laxnost vlastníků jednotek. K tomu se přidává neexistence kontrolních orgánů společenství jako povinně zavedených institutů. Tato kombinace není příznivá. Bezpečnost hospodaření je důležitá pro každého člena společenství. Nedostatek jednotlivého projevu vůle zde může mít fatální následky.

Při analýze možného budoucího stavu právní úpravy lze dojít k tomuto závěru. Bude jistě nutné veškerá sporná a nejasná ustanovení platného BytZ upřesnit. Vhodným řešením však rozhodně není omezování vlastnických práv jednotlivých vlastníků jednotek jen z důvodu zajištění řádného fungování společenství. To plní pouze funkce v rámci předmětu své omezené a velice úzké dílčí činnosti. Tento předmět činnosti nelze nijak rozšiřovat a ani byt' i neúmyslně zneužívat. Zdá se ale, že se budoucí právní úprava společenství vlastníků jednotek bude ubírat tímto směrem. Návrh zcela nového zákona o vlastnictví bytů, pojatý v širším kontextu, o tom vypovídá své.