

Závěr

Problematika bytového vlastnictví, především pak institutu společenství vlastníků jednotek, je značně složitá a současná právní úprava obsahuje celou řadu rozporuplných ustanovení a četných mezer. Tyto nedostatky přispívají k celkovému nepochopení právní úpravy institutu společenství vlastníků jednotek a jeho fungování a stěžují tak aplikaci předmětných ustanovení v praxi. Nepříliš propracovaná a současně komplikovaná úprava této právní oblasti se tak u veřejnosti neseťkává s kladnou odezvou.

Nedostatky právní úpravy se zákonodárce pokoušel řešit prostřednictvím několika novel zákona o vlastnictví bytů. Tyto novely však do zákona o vlastnictví bytů i přes učiněné změny nepřinesly odstranění všech sporných otázek a mnohdy vnesly do právní úpravy nové nejasnosti.

Samotným jádrem mé práce je pojednání o institutu společenství vlastníků jednotek. Odlišně od předchozí úpravy považuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor, v platném znění, společenství vlastníků jednotek za právnickou osobu. Do účinnosti zákona č. 103/2000 Sb. byla společenství právní subjektivita odpírána, což činilo jeho každodenní fungování značně komplikovanějším.

V návaznosti na postavení společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby však považuji za vhodné učinit další krok ke změně právní úpravy spočívající ve změně koncepce samotného vzniku společenství. Současná úprava jeho vzniku přímo ze zákona bez nutnosti jakéhokoli právního úkonu činí totiž v praxi nemalé obtíže. V této souvislosti navrhuji inspirovat se úpravou obchodních společností v obchodním zákoníku, které procházejí fázemi založení a vzniku.

Ve své práci se dále blíže zabírám zánikem společenství, členstvím jednotlivých vlastníků jednotek ve společenství, právy a povinnostmi ze členství plynoucími, jeho stanovami a především jeho jednotlivými orgány včetně jejich kompetencí a působnosti. U každého z uvedených bodů se snažím vystihnout jeho

podstatu, nastínit současný stav související právní úpravy, zhodnotit její projevy v praxi, jakož i navrhnout možné kroky k potřebným změnám.

Za nejvíce problematická shledávám ustanovení o rozhodování společenství. Mám za to, že jeho pravidla by bylo vhodné zjednodušit, neboť stav, kdy právní úprava připouští pět odlišných kvor pro přijetí jednotlivých rozhodnutí, shledávám přinejmenším nepřehledným.

Nadto navrhuji připustit a začlenit do právní úpravy týkající se rozhodování společenství rozhodování mimo shromáždění vlastníků - tzv. rozhodování „per rollam“, které by odstranilo stávající problémy s usnášeníschopností shromáždění a v praxi by bylo jistě oceněno.

V poslední kapitole mé práce se zaměřuji na problematiku přijímání nového zákona o vlastnictví bytů, která je vzhledem k mnoha rozdílným přístupům odborné veřejnosti dosti komplikovaná. V této souvislosti se pokouším nastínit směry, kterými by se zákonodárce měl ubírat, s tím, že kladu důraz na pozitivní stránky návrhu zákona o vlastnictví bytů v podobě, jak ho veřejnosti představilo Ministerstvo pro místní rozvoj v srpnu roku 2008.