

Závěr

Charakteristickými znaky nynějšího společenství vlastníků jednotek jsou tyto skutečnosti:

1. SVJ i členství v něm vzniká nezávisle na vůli jednotlivých vlastníků.
2. SVJ má omezenou způsobilost k právům a povinnostem i způsobilost k právním úkonům.
3. SVJ vzniká za účelem správy společných částí domu.
4. Předmět činnosti i rozsah právních úkonů SVJ je vymezen zákonem.

Společenství dle návrhu nového zákona o vlastnictví bytů by vznikalo v souladu s projevenou vůlí původního vlastníka budovy, a to zápisem do rejstříku společenství. Společenství by tak existovalo již před převodem vlastnictví k první jednotce. Členství v něm by pak nadále vznikalo automaticky s nabytím vlastnictví jednotky. Rovněž tak by společenství nadále vznikalo za účelem správy společných částí domu a jeho kompetence by byly zákonem omezené.

Zatímco doposud problematiku společenství vlastníků jednotek řeší čtyři paragrafy BytZ a vzorové stanovy, jež jsou přílohou k nařízení vlády, navrhovaný zákon věnuje společenství podstatně více prostoru. Nejnovější návrh zákona o vlastnictví bytů se snaží o zohlednění všech připomínek, které byly vzneseny nejen na adresu zákona stávajícího, ale i na adresu předchozích návrhů nového zákona o vlastnictví bytů.

Nejnovější návrh zákona o vlastnictví bytů je ovšem výrazně hendikepován dvěma skutečnostmi. První skutečností se stal nový občanský zákoník, v souvislosti se kterým stále častěji zaznívají hlasy, že schválení nového bytového zákona přijde na řadu právě až po vydání tohoto občanského zákoníku. Druhou skutečností je pak současná politická situace. V letošním roce, kdy v našem státě došlo nejprve k vyslovení nedůvěry vládě stávající, poté k domluvě politických špiček na tzv. vládě úřednické a nakonec i k posunutí termínu voleb, se nedalo očekávat, že navrhovanému zákonu bude věnována zvýšená pozornost. S blížícím se koncem roku bylo čím dál pravděpodobnější, že návrh nového zákona o vlastnictví bytů opět skončí návratem na ministerstvo pro místní rozvoj. V současnosti již žádný z návrhů nového zákona o vlastnictví bytů projednáván není, legislativní proces tak nebyl ukončen.

Prioritou politiků se opět staly nové volby. A tak nezbyvá než čekat na nově zvolenou vládu a její program, do kterého se snad dostane i řešení problematiky bytového vlastnictví prostřednictvím nově přijatého zákona. Tentokrát snad důslednějšího a důkladnějšího.

Vzhledem k okolnostem se tak méně náročnou cestou k úpravě společenství vlastníků jednotek a bytového vlastnictví vůbec jeví novelizace zákona stávajícího. Předkládané návrhy nového zákona o vlastnictví bytů a novela BytZ (prezentovaná sněmovním tiskem č. 843) si logicky nejsou nepodobné. Potřeba upravit režim, ve kterém existují nejen právnické osoby zvané společenství vlastníků jednotek, ale hlavně konkrétní členové těchto společenství, je velmi vysoká, a proto témata týkající se bydlení budou odbornou veřejností neustále vyzdvižována. Nezbyvá než doufat, že se zdravý rozum a právní normy nedostanou do příliš velkého rozporu.

Společenství vlastníků jednotek neustále přibývá, a to jednak díky neustálé výstavbě nových domů, a jednak díky převodům bytů z družstev do vlastnictví původních družstevníků. Největšími požadavky na budoucí právní předpis v oblasti bytového vlastnictví tudíž stále zůstávají přehlednost, přesně stanovené kompetence a zohlednění praktického dopadu legislativní úpravy tohoto subjektu práva.