

**Posudek**  
**vedoucího diplomové práce**

**Jméno diplomanta:** Božena Felgrová

**Téma práce:** Společenství vlastníků jednotek jako subjekt práva

**Rozsah práce:** 65 stran

**Datum odevzdání práce:** 31. 3. 2010

1. Zadané téma diplomové práce je stále aktuální, neboť naprosto nedostatečná právní úprava v zák. 72/1997 Sb. přináší neustále nové a nové problémy. V úvodu autorka informuje, že právě řadu problémů z vlastní praxe zná a ve své práci je chce nejen popsat, ale pokusí se je i řešit.
2. Náročnost na zpracování tématu je právě v nedostatečné právní úpravě; ta musí být nahrazena zejména doporučeními v odborné literatuře a odkazem na judikaturu, která zatím řadu záležitostí neřeší.

Autorka z četné literatury (její seznam je na str. 63 a 64) a z několika judikátů (viz str. 65) vychází.

3. Během zpracování diplomové práce autorka řadu otázek diskutovala, a to zejména po vrácení již odevzdané práce k přepracování.

Práce nyní odevzdaná jak po stránce koncepční, tak i po stránce obsahové naplňuje cíl vyplývající za zadání.

Práce má logickou strukturu: vymezuje základní pojmy, se kterými bude dále pracovat (kap. I), v přiměřeném rozsahu 10 stran se zmiňuje o vývoji právní úpravy (kap. II) a o platné právní úpravě (kap. III), jakož i o některých problémech praxe (kap. IV.). Poněkud navíc se zabývá návrhem nového zákona o vlastnictví bytů (kap.

V), a to přesto, že tento návrh z r. 2009 nebyl vládou předložen do Poslanecké sněmovny. Ukázal ale na záměr budoucí úpravy, který není příliš pozitivní a který proto musí být předmětem diskuze. Vhodná je i kap. VI, ve které autorka provádí srovnání dosavadní a možné budoucí právní úpravy. Logicky navazuje kap. VII – návrhy de lege ferenda.

Úprava práce, jakož práce s literaturou včetně poznámkového aparátu je velmi dobrá. Stejně tak je dobrá i jazyková a stylistická úroveň předložené práce.

4. Autorka mohla v úvodu své práce vysvětlit, proč zařadila kap. V., a to v rozsahu 17 stran do své práce (situaci při projednávání návrhu v LRV popisuje na str. 35).

5. Jednotlivé připomínky:

str. 15: novela č. 345/2009 Sb. je zcela nejasná i v jiných záležitostech;

str. 18: (k nabývání majetku): Je otázkou, zda SVJ může nabýt do vlastnictví byt. jednotku (též nebytovou) v případě, kdy sice SVJ vzniklo, ale několik bytů (1-4 byty) zůstaly nepřevedeny do vlastnictví členů. Družstvo musí být zrušeno; na jaký subjekt budou tyto b.j. vlastnicky převedeny, když SVJ je může nabýt pouze pro výkon správy?

str.20 (bod 3.4.1): V řadě věcí půjde o doplnění názoru autorky

- skutečně je každé shromáždění SVJ jiným orgánem (i když podle názvu stejným);
- s tím souvisí též otázka zastoupení člena SVJ; musí být plná moc k zastoupení vystavena vždy na každé shromáždění nebo může pokrýt celou řadu shromáždění tj. na určité období;
- je v souladu s dobrými mravy, když 1 člen zastoupí např. členy s více jak nadpoloviční většinou hlasů;
- pokud je rozpor mezi pozvánkou na shromáždění, kterou včetně programu vydal jen předseda a pozvánkou, kterou vydal výbor SVJ a o programu shromáždění vůbec nehlasovalo;

– jaký je charakter usnesení shromáždění SVJ; může být napadeno pro neplatnost podle § 39 a násl. OZ, aniž jsou uvedeny v žalobě důvody dle § 11 odst. 3 BytZ;

str. 23 (bod 3.4.2): názor autorky na řešení otázky přezkumu usnesení výboru shromážděním SVJ;

str. 25 (hlasování per rollam): způsob takového hlasování není řádně upraven. Vyvolává mnoho následných problémů např. v datu, kdy bylo usnesení takto přijato a od kdy běží lhůta pro podání žaloby přehlasovaného.

str. 30 (první odstavec shora): u zástavní smlouvy je vlastník jednotky chráněn tím, že k ní nedá souhlas a tudíž za závazky z ní vyplývající neručí, a to i když by smlouva uzavřena byla např. se souhlasem jiných vlastníků (např. při úvěru);

str. 30 (druhý odst. shora): to, že se shromáždění nesejde dost rychle, vyplývá i ze špatné úpravy v § 11 odst. 1 BytZ a čl. VII odst. 5 Vzorových stanov (odchylná úprava od § 239 odst. 3 obch zák. u družstva);

str. 33: rozdíl obou názorů je i v tom, že vlastník jednotky v ceně jednotky platí i svoji terasu; ta se však dostává do spoiuvlastnictví všech členů SVJ, tedy i těch, kteří žádnou terasu či lodžii nemají (čl. 11 odst. 4 LZPS).

6. Práci doporučuji k obhajobě, neboť splňuje všechny základní požadavky na diplomové práce kladené.

7. Přestože jde o práci přepracovanou, navrhuji klasifikační stupeň velmi dobře.

V Praze dne 1. 5.2010

/ JUDr. Jaroslav Oehm

vedoucí dipl. práce