

ZÁVĚR

Stanovy společenství vlastníků jednotek jsou velmi významným základním dokumentem pro společenství. Jsou nezastupitelnou vnitřní právní normou, kterou se řídí celkový chod společenství. Je důležité, aby si každé společenství vytvořilo své vlastní stanovy, které by lépe konkretizovaly fungování toho konkrétního domu, ve kterém společenství vzniklo. Nařízením vlády byly vlastníkům předloženy vzorové stanovy z důvodu předpokladu jejich nedostatečných odborných a právních znalostí. Je jasné, že ve společenství není mnoho vlastníků, kteří jsou odborně erudovaní a ochotní na shromáždění projednávat jednotlivé články stanov a upravit je individuálně pro potřeby vlastního společenství, a proto je třeba se zmínit, že při podrobnějším studiu vzorových stanov zjišťujeme některé věcné chyby. Některé otázky upravují sporným a nejasným způsobem. Dokonce někdy až v rozporu se zákonem. Z výše uvedeného bych doporučovala užít vzorové stanovy pouze jako pomůcku a základní kámen pro tvorbu stanov jednotlivých společenství.

Nový návrh ZoVB počítá se zrušením vzorových stanov. Ale podle posledních informací uveřejněných na webových stránkách Knihovny připravované legislativy (www.eklep.vlada.cz) je u statusu návrhu ZoVB z března 2009 (o kterém jsem psala v kapitole IV. diplomové práce) napsáno „skartován“. To znamená, že se ani tento nový návrh ZoVB zpracovaný předkladatelem MMR neujal, a musí být znovu zpracován a pozměněn. Z důvodu nových předčasných voleb do poslanecké sněmovny hrozí, že odklad přijetí tohoto zákona se odloží na dobu neurčitou.

Poněvadž je situace s přijetím nového zákona o vlastnictví bytů nejistá, bylo by vhodné provést alespoň částečnou novelizaci ZoVB, neboť jeho současná právní úprava trpí nedostatky zejména v nesystematičnosti a nedostatkem komplexnosti. Podle mého názoru by bylo třeba například co nejdříve upravit vznik společenství ex lege. Ten by se měl rozdělit jako u obchodních společenství na dvě fáze, a to na fázi založení a fázi vzniku společenství. Tak by společenství vzniklo až zápisem do Obchodního rejstříku společenství. Bylo by také příhodné stanovit v ZoVB povinnou likvidaci po zániku společenství. Je třeba rovněž odstranit tři systémy správy domu a zavést jednotnou úpravu, a to obligatorní existenci společenství. Další důležitou úpravou by mělo být v ZoVB zakotvení hlasování členů mimo schůzi společenství, hlavně v situacích, kdy je

k rozhodnutí potřeba souhlasu všech členů společenství. Není totiž možné žádným způsobem donutit vlastníka, aby se účastnil shromáždění, a tím dochází k patové situaci, kdy jedinec zablokuje smysluplné a důležité úkony pro bezproblémový chod společenství. S tím i souvisí další změna, kterou bych navrhovala, a tou je stanovení určité sankce za nedodržování povinností uložených členům, ale i členům orgánů společenství, ve stanovách (např. by se mohlo jednat o odpovědnost za škodu, kterou svým chováním resp. nechováním způsobil).

Podle výše uvedeného je velmi důležité provést změny ZoVB co nejdříve, aby se odstranily pochybnosti zjištěné nabytými zkušenostmi z praxe a dosáhlo se komplexní právní úpravy bytového vlastnictví.