

Posudek
vedoucího diplomové práce

Jméno diplomanta: Hana Ticháková

Téma práce: Stanovy společenství vlastníků jednotek

Rozsah práce: 70 stran

Datum odevzdání práce: 10.9.2009

1. Zvolené téma je vysoce aktuální, neboť současná právní úprava v zák. č. 72/94 Sb. je zcela nedostatečná; vzorové stanovy dle nař. vl. 371/2004 Sb. ve znění nař. vl. 151/2006 Sb. a zejména jeho ust. § 1 odst. 2 jsou naprosto nejasné. Proto jsem zpracování tohoto tématu přivítal.
2. Kvalitní zpracování tématu je založeno nejen na znalosti předpisů, ale zejména i praxe společenství vlastníků jednotek (SVJ) a soudní judikatura. Z praxe toho autorka mnoho neuvádí. Na několika místech cituje rozhodnutí soudů.

Diplomovou práci rozdělila autorka do 4 částí: V první části se zabývá vymezením SVJ jako právního subjektu (včetně historického vývoje právní úpravy); druhá část je věnována úpravě stanov SVJ obecně; ve třetí části provádí autorka rozbor „Vzorových stanov SVJ“; konečně čtvrtá část pojednává velice stručně o návrhu nového zákona o vlastnictví bytů.

3. Předložená práce splnila svůj cíl jen částečně; neuvádí velké množství nedostatků právní úpravy zejména otázek, které by stanovy měly obsahovat. A ty lze zjistit hlavně z praxe SVJ. Z tohoto pohledu je práce spíše popisná než kritická. Práce s literaturou je prezentována zejména odkazy v poznámce textu. Jazyková a stylistická úroveň je průměrná.
4. Řadu otázek autorka popisuje na několika místech (v různých částech práce).

5. Některé připomínky:

Souhlasím se všemi připomínkami v posudku oponentky

str. 7 – jak zabezpečuje bytové družstvo plnění fce SVJ, které ještě nevzniklo (např. způsob hlasování v domech BD, kde ještě zůstaly družstevní byty)

str. 12 – pokud jde o „výzvu“ je vyjádření autorky nepřesné (např. v BD tzv. privatizačních)

str. 16 (nahore, též str. 37 a str. 40) – jaký názor zaujímá autorka k otázce způsobu hlasování „tříčtvrtinová většina všech vlastníků“. Nemá být i zde použité obecné ustanovení v § 11 odst. 2 a 3 ZVB?

str. 20 – ZVB používá pojem „obdobné použití obch. zák. a o.s.ř.“ – zdůvodnit slovo „analogické použití“.

str. 25 – zcela dole – citace § 9 odst. 14 ZVB není přesná!

str. 37 (též str. 60)– jak je to s rovností hlasů (nikoliv podle výše podílu) při hlasování výboru. Je možné, aby předseda výboru měl při rovnosti hlasů rozhodující hlas, pokud by to bylo ve stanovách SVJ?

str. 40 (bod 9) – jak zajistit ochranu člena před protizákonným usnesením výboru SVJ?

Ani v zákoně, ani ve Vzorových stanovách není ustanovení o tom, že usnesení výboru lze napadnout odvoláním ke shromáždění SVJ. Ochrana člena je v takovém případě (jak v rozhodnutí výboru v individuální věci, tak i rozhodnutí výboru obecného charakteru např. usnesení, které upravuje otázku způsobu nahlížení v tom směru, že člena podstatně omezuje) nulová.

str. 43 – přístup do jednotky by měl být podrobně upraven. Např. otázka předchozího vyzvání ke vstupu. Nebo jaké budou následky násilného vstupu do jednotky.

str. 47 – autorka by měla podrobněji vyjádřit svůj názor na ust. § 1 odst. 2 nař. vl. 371/04 Sb. Jde o otázku rozsahu výkladu § 9 odst. 14 ZVB!

Diskuse ke shora uvedeným otázkám (včetně připomínek oponentky) bude předmětem obhajoby.

6. Přes shora uvedené připomínky považuji za přípustné, aby byla provedena obhajoba diplomové práce.
7. Navržená klasifikace – dobře.

JUDr. Jarosláv Oehm

V Praze dne 5. 11. 2009