

Posudek
vedoucího diplomové práce

Jméno diplomanta: Eva Štorkánová

Téma práce: Porovnání právní úpravy ochrany práv členů bytového družstva a společenství
vlastníků jednotek

Rozsah práce: 70 stran textu

Datum odevzdání práce: 28.8.2009

1. Nárůst počtu „společenství vlastníků jednotek“ v posledních letech způsobuje, že roste také počet nejasností a vyloženě chybných ustanovení zák. 72/94 Sb. tak, jak se to projevuje v praxi. Proto je i individuálně vybrané téma komparace právní úpravy ochrany práv členů BD a členů SVJ velice zajímavé a v podstatě málo zkoumané.
2. Autorka měla velice náročnou úlohu: musela se seznámit s právní úpravou jak v oblasti BD tak i v oblasti SVJ. Seznam literatury včetně zahraniční je proto značně obsáhlý (str. 71 – 73). Metoda komparace je použita zejména v části 1.3 a v celé části 3. Autorka se zabývala i posledními legislativními návrhy v části 4.
3. Práce splnila zadání; stavba práce je zaměřena nejprve na historii družstevnictví (část 1.1) a na současnou právní úpravu BD (část 1.2). Obdobně je zkoumána i obecná úprava SVJ, což ale úzce souvisí s právy a povinnostmi členů SVJ (části 2.1 a 2.2). Práce je napsána čtivým slohem, bez gramatických chyb, jazykově i stylisticky na úrovni. Poznámkový aparát plně odpovídá požadavkům.

4. Některé konkrétní připomínky:

- str. 6 - při zmínce o zák. 64/1964 Sb. – OZ se autorka měla zmínit i o úpravě v HZ;
- zák. opatření předsednictva FS se ovšem převážně týkalo situace družstevních půdních nástaveb a vestaveb;

str. 10 (část 1.2) - mezi důležité předpisy bych zařadil i zák. 42/92 Sb.;

str. 14 (posl. odst. zdola) – při aplikaci § 230 obch. z. nejde o „přechod práv“;

str. 37 – zřejmě mezi základní ústavní práva vlastníka jednotky patří i právo nedotknutelnosti bytu (jednotky) podle čl. 12 LZPS – nikdo proto nesmí vstoupit do jednotky bez souhlasu vlastníka (ochranu zajišťuje i trestní zákon);

str. 38 (posl. odst. před 2.2.b.) – z tvrzení autorky vyplývá základní dosud neřešený problém: „výzva člena“, kterou vlastně současně platný ZVB nemá! Návrh řešení?

str. 45 (první odst. shora) – pozor na formulaci § 11 odst. 5, věta druhá ZVB! Není jasná, neboť nehovoří o $\frac{3}{4}$ většině hlasů! Jaký má na způsob hlasování názor autorka? Na str. 54 o 75 % hlasů!

str. 46 shora: proč mezi práva člena SVJ nepatří, podle textu zákona, též právo podat odvolání ke shromáždění vlastníků proti rozhodnutí výboru?

str. 46 (2.2.f – A) – vlastník by měl mít jasno, co vše patří do jeho výlučného vlastnictví; co tedy může užívat, ale co také musí udržovat a na své náklady opravovat: Jde o otázku, co jsou to „společné části domu“. Názor autorky např. na lodžie (u nájmu bytu jde o jeho příslušenství)

str. 51 (druhý odst. shora) – překlep: zák. 725/1994 Sb.;

str. 52 (třetí odst. shora) – zvláštnost je u družstevních bytů v půdních nástavbách;

str. 53 (v bodě 3.1) – u SVJ musí k zajištění úvěru, který čerpá SVJ, dát písemný souhlas člen SVJ, pokud souhlasí se zástavou své jednotky; ručení člena SVJ je něco jiného;

str. 64 (druhý odst. zdola) – Jsem názoru, že ochrana práv členů SVJ je velice chatrná (např. chybí § 243a obch. zák.). Přitom postavení a práva vlastníka jednotky jsou pod ústavní ochranou soudní (čl. 4 Ústavy), neboť plně platí čl. 11 a čl. 12 LZPS. Nedostatek je i v tom, že u SVJ neexistuje obligatorní

kontrolní orgán (u družstva kontrolní komise). Kontrola činnosti výboru je zajištěna nedostatečně.

str. 66 (k bodu 4.1) – návrh zákona měl celou řadu dalších zásadních nedostatků; nakonec skončil po projednání v LRV – ministr vzal návrh zpět.

5. Práci lze doporučit k obhajobě.

6. Práci hodnotím mezi stupněm výborně a velmi dobře. Rozhodující proto bude kvalita obhajoby.

V Praze dne 12.9.2009

JUDr. Jaroslav Oehm

vedoucí práce