

Právní úprava ochrany práv členů bytového družstva je již vzhledem k existenci dlouhé praxe od vzniku bytových družstev a množstvím existující judikatury v legislativě více odpovídající faktickým potřebám těchto vztahů, kdežto právní úprava ochrany práv vlastníků jednotek je uváděna do praxe ve větším měřítku teprve 15 let.

Právní úprava ochrany práv členů společenství vlastníků jednotek byla při tvorbě právních předpisů týkající se vzniku a funkce společenství vlastníků jednotek (především občanským zákoníkem, zákonem o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.) koncipována podle mého názoru ve snaze vytvořit pro členy společenství vlastníků sice o b d o b n o u o c h r a n u jejich práv, jako mají členové bytových družstev, ovšem legislativně naprosto nedotaženou. I když mají tyto členové společenství jako vlastníci nemovitostí ochranu vlastnického práva podle občanského zákoníku, většinou jsou jejich záležitosti řešeny podle speciálního zákona – zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., a tento zákon si vyžaduje buď zrušení a nahrazení novým zákonem s jinou koncepcí, nebo alespoň další novelu, která by ovšem přinášela větší a důležitější změny zákona, než novela č. 345/2009 Sb. účinná od 1.1.2010 a další, Parlamentem ČR dosud nepřijatá novela tohoto zákona, která řeší opět jen některé problémy vlastníků jednotek, a to velmi diskutabilním způsobem.

Úvodem lze tedy konstatovat, že zákonná ochrana práv členů společenství vlastníků jednotek ve srovnání s ochranou práv členů bytových družstev je velice nedostatečná.

Přitom postavení a práva vlastníka jsou pod ústavní ochranou soudní (čl.4 Ústavy ČR), neboť plně platí čl. 11 a čl. 12 Listiny základních práv a svobod.

V současné době existují proto v právním řádu ČR i v praxi dva právní vztahy k bydlení, které lze srovnávat z hlediska ochrany práv jejich nositelů:

- práva člena bytového družstva, který užívá byt v nájmu; vlastníkem domu, ve kterém se byt nalézá, je bytové družstvo,
- dále práva člena společenství vlastníků jednotek – tedy vlastníka jednotky se spoluvlastnickým podílem na společných prostorách v budově a na pozemcích, na kterých je budova postavena. Vlastníků jednotek bytů stále přibývá a tedy množství bytů v režimu bytů družstevních se zmenšuje, naopak stále více přibývá vlastníků jednotek. Právní úprava vlastnictví bytů je však úpravou v právním řádu ČR poměrně novou, dosud na rozdíl od právní úpravy bytového družstevnictví, která již od roku 1959 v ČR existuje.

Tato práce je věnována existujícím rozdílům v právní úpravě ochrany práv členů bytového družstva a zatím nedostatečných zajištění práv členů společenství vlastníků jednotek i z pohledu současně připravovaných zákonných změn této problematiky již z pohledu praxe existujících společenství vlastníků jednotek ve vztahu k jejím členům – vlastníkům a ve vztahu ke státním orgánům a jiným subjektům. Na základě souhrnných poznatků z praxe označuji v této rigorózní práci základní nedostatky speciálního zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. a možnost nápravy změnou této právní úpravy vlastnictví jednotek.

Z metodologického hlediska používám zejména komparativní metody. Práce je tvořena z pohledu právní úpravy de lege lata, návrhy de lege ferenda uvádím v závěru práce na základě posouzení nových návrhů změn zákona o vlastnictví bytů a existujících velkých problémů v právech společenství vlastníků jednotek a jednotlivých vlastníků jednotek.