

## SHRNUTÍ

Tato diplomová práce pojednává o orgánech společenství vlastníků jednotek a o způsobu, jakým takové orgány rozhodují, se zaměřením na časté výkladové problémy, které v praxi v souvislosti s touto problematikou vznikají.

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, již toto postavení přiznává zákon o vlastnictví bytů, a vzniká za podmínek stanovených tímto zákonem. Jeho existence je vždy spjata s konkrétní budovou rozdělenou na bytové (případně i nebytové) jednotky – členy společenství vlastníků jednotek jsou pak jednotliví vlastníci těchto jednotek.

Zákon o vlastnictví bytů dále vymezuje, že společenství vlastníků jednotek má pouze speciální právní subjektivitu, je tedy způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených s předmětem své činnosti tedy se správou, provozem a opravami společných částí domu - souhrnně se celá tato oblast nazývá správou domu (popřípadě vykonávat další činnosti s tím spojené, stanoví-li tak zákon). Přesnější vymezení činností, jež lze zahrnout pod pojem správa domu, spíše než zákon o vlastnictví bytů nabízí nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Podrobnější vymezení této otázky zahrnuje kapitola 1 - úvod do problematiky hned na začátku této práce a dále kapitola 2 – prameny právní úpravy.

Realizaci výše uvedeného předmětu činnosti společenství vlastníků jednotek, tj. správy domu, nezajišťují přímo členové společenství, ale jeho orgány. Ty lze dělit na jednotlivé skupiny podle různých kritérií. Za základní lze považovat rozlišení na orgány obligatorně zřizované v každém jednotlivém společenství vlastníků jednotek – shromáždění vlastníků jednotek a výbor společenství (případně pověřený vlastník, není-li výbor zvolen). Kromě toho může každé společenství vlastníků zřídit i další orgány fakultativně (například kontrolní orgán), pokud tuto skutečnost zakotví ve svém základním dokumentu – stanovách. Obecně se orgány společenství zabývá kapitola 3 této práce.

Shromáždění vlastníků jednotek je nejvyšším orgánem společenství vlastníků

jednotek, jež sdružuje všechny vlastníky jednotek v budově, pro níž konkrétní společenství vzniklo. Toto shromáždění se schází alespoň jednou ročně a na svých zasedáních přijímá nejdůležitější rozhodnutí týkající se předmětné budovy – takzvaná usnesení. Podrobnější úpravu shromáždění lze najít v kapitole 4 této práce.

Usnesení shromáždění vlastníků vykonává výbor zvolený tímto shromážděním, nebo pověřený vlastník. Kromě toho přijímá i rozhodnutí vlastní, v méně významných otázkách spojených se správou domu, jež nerozhoduje přímo shromáždění (případně další orgány zřízené v daném společenství vlastníků jednotek). Výbor (pověřený vlastník) však není jen výkonným orgánem společenství vlastníků jednotek, ale i jeho orgánem statutárním – jménem tohoto společenství činí veškeré právní úkony. Blíže se výborem zabývá kapitola 5 této práce. Společenství může volit také další orgány, jak je rozebráno v kapitole 6.

Kromě specifikace jednotlivých orgánů společenství vlastníků jednotek a vymezení jejich působnosti se tato diplomová práce zabývá podrobněji také zhodnocením současné právní úpravy, včetně návrhů *de lege ferenda* (kapitola 7) a aktuální judikaturou českých soudů.