

Problematika bytového vlastnictví a vlastnictví nebytových prostor se stala předmětem zájmu a zkoumání autorky disertační práce z více důvodů. Především se jedná o významný společenský fenomén dnešní doby, přičemž z důvodů zcela logických, tedy že práce je závěrečnou prací doktorandky Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze, zaměřuje se na aspekty právní, přestože o tématu by mohlo být podobně podrobně pojednáno i z hlediska sociologického, ekonomického apod.

Cílem této disertační práce je podat podrobné informace získané detailní analýzou platné právní úpravy bytového vlastnictví. Badatelským záměrem bylo hledání odpovědi na otázku, zda bytové vlastnictví tak, jak je legislativně zakotveno, může zajistit odpovídajícím způsobem uspokojování bytových potřeb většiny občanů ČR. Jak je ze závěru práce zřejmé, právní úprava byla vyhodnocena jako funkční. Přes všechna problematická místa, zvláště navzdory nedostatečné či nejasné zákonné úpravě, obtojí poměrně dobře i ve srovnání se zahraničními právními úpravami. Přesto autorka textu upozorňuje na mnohá její úskalí, která přinášejí aplikační obtíže.

Poměrně velká pozornost je věnována výhledům *de lege ferenda*, protože budoucí podoba pravděpodobné právní úpravy je známa. Od počátku roku 2011 se stala součástí návrhu nového občanského zákoníku, který je v současné době jako vládní návrh zákona projednáván Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR, tudíž se i relevantní části návrhu občanského zákoníku věnované bytovému vlastnictví staly autorčiným předmětem zkoumání.

Úvod práce představuje oblast zkoumání, a to jak z hlediska právního, tak i společenského. Obsahuje rovněž přiměřené množství statistických dat pro bližší představu o předmětu zkoumání. Zařazeno bylo do této části také srovnání vlastnického bydlení s bydlením družstevním a několik poznámek o bytových družstvech, včetně odkazů na nejvýznamnější judikaturu.

Ve druhé kapitole se pojednává o právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor. Následně, v kapitolách 3. až 5., jsou základní pojmy bytového vlastnictví, tedy byt, nebytový prostor, jednotka, dům, resp. budova s jednotkami a společné části domu podrobně vymezeny a definovány. Následuje pojednání o vzniku a zániku vlastnictví jednotky.

Poměrně rozsáhlá pasáž je v práci věnována společenství vlastníků jednotek, jeho postavení, pravomocem a obligatorním orgánům. Shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšší orgán společenství vlastníků jednotek a výbor společenství, resp. pověřený vlastník jako obligatorní výkonný orgán, jsou následně detailně analyzovány. To proto, že postavení a kompetence obou uvedených obligatorních orgánů jsou neuralgickými body právní úpravy. Zákon o vlastnictví bytů je totiž ve věcech pravomoci zmíněných orgánů neobhajitelně mezerovitý, nejednoznačný a ve významných aspektech fungování společenství vlastníků jednotek a jeho orgánů se nepřipustně nevyjadřuje nebo spoléhá na Vzorové stanovy společenství, které jsou oprávněně kritizovaným podzákonným předpisem, řešícím řadu záležitostí v rozsahu a způsobem, který ze zákona o vlastnictví bytů nevyplývá.

Jelikož společenství vlastníků jednotek vstupují prakticky každodenně do právních vztahů, věnuje se autorka rovněž otázkám právního jednání, a dále pak identifikaci společenství a jeho zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Základním dokumentem společenství vlastníků jednotek jsou vždy stanovy, a to buď Vzorové stanovy společenství, nebo stanovy vlastní, které byly přijaty konkrétním společenstvím vlastníků jednotek. Výklad se zaměřuje především na obligatorní náležitosti stanov, ale nastiňuje i další potenciál stanov pro úpravu fakultativní. Poukazuje se též na v praxi se vyskytující absenci obligatorních náležitostí ve stanovách společenství a rozporům stanov s kogentní právní úpravou.

Kapitola 12. se zaměřuje na postavení vlastníků jednotek. Snahou autorky bylo předložit výčet všech významných práv a povinností vlastníka jednotky vyplývajících z právních předpisů, tedy nejen ze zákona o vlastnictví bytů, a podrobit je analytickému zkoumání. Zvláštní pozornost je věnována ručební povinnosti vlastníka jednotky.

Kapitoly 13. a 14. disertační práce vznikly na základě studia zahraničních právních úprav, příp. literatury, která pojednává na téma zahraničních právních úprav (platí pro právní úpravy v německém a francouzském jazyce, které autorka neovládá v potřebné míře).

Kapitola 15. přináší shrnutí a závěry, jež vplynuly z badatelské práce doktorandky.