

Bydlení je považováno za jednu ze základních lidských potřeb. Nejen z hlediska právního je patrné, že v rámci uspokojování této potřeby vznikají mnohé specifické zejména majetkové vztahy. Tento fakt se promítá i do současného právního řádu České republiky, který pro oblast bydlení zavádí speciální úpravy a snaží se tak na tato specifika reagovat.

Takovým zvláštním předpisem je i zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Je tomu téměř osm let, co byl tímto zákonem zaveden do právního řádu ČR zcela nový druh právnické osoby – tzv. společenství vlastníků jednotek.

Od té doby vzniklo více jak 30.000 těchto právnických osob. A přestože se vždy jednalo o problematiku velmi aktuální a živou, lze konstatovat, že trvalo poměrně dlouhou dobu, než se odborná literatura začala tomuto tématu věnovat v odpovídajícím rozsahu. Tím spíše měla a stále ještě nepochybně má tato skutečnost na fungování samotných společenství negativní dopad, neboť samotný zákon je normou, která trpí poměrně vážnými nedostatky. V praxi proto stále vzniká mnoho otázek, jak mohou členové nebo orgány společenství postupovat ve sporných situacích či jakým způsobem lze takové nejasné situace, které v „životě“ společenství nastanou, řešit. Odhlédneme-li od různých lidských nectností a problematických povahových rysů, které neodmyslitelně ovlivňují fungování všech lidských komunit, je zřejmé, že nekvalitní právní úprava a absence dostatečného množství odborné literatury mohou být hlavními důvody, proč velmi často mezi jednotlivými vlastníky propukají mnohé vyhocené spory a „neřešitelné“ názorové rozdíly, v jejichž důsledku společenství není schopno zajišťovat základní účel pro který vzniklo, tj. efektivní správu společných částí domu.

Tato diplomová práce je určitou reakcí na zmíněné konstatování, neboť i já jsem členem jednoho z existujících společenství a sám jsem se proto v praxi setkal s některými obtížemi, které fungování většiny společenství provázejí.

Na druhou stranu je však třeba též podotknout, že problematika společenství vlastníků je sama o sobě velmi zajímavá a dle mého názoru i přes ne zcela uspokojivý současný stav zákona řešitelná. Mojí snahou je proto jednak upozornit na nejzávažnější nedostatky právní úpravy, nabídnout některá řešení de lege ferenda a

především pak přiblížit stanovy – vnitřní předpis společenství vlastníků, jako jednu z cest, jak výše naznačované nedostatky alespoň částečně odstranit a umožnit tak méně problémový chod, údržbu a rozvoj těch domů, jež jsou společenstvími vlastníků spravovány.

V první části diplomové práce je vymezeno společenství vlastníků jednotek jako právní subjekt a je podána jeho stručná charakteristika včetně vývoje právní úpravy bytového vlastnictví na našem území.

Druhá část obsahuje popis stanov SVJ jako základního vnitřního dokumentu společenství, jejich charakter a závaznost vůči jednotlivým vlastníkům. Tuto část jsem se snažil koncipovat jako obecný návod, který může zejména z hlediska obsahového posloužit při tvorbě vlastních stanov společenství.

Protože jsou to právě vzorové stanovy vydané vládním nařízením, jenž platí v těch společenstvích, která neschválila stanovy vlastní, je třetí část diplomové práce zaměřena zejména na srovnání obsahové stránky úpravy uvedené v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., o vzorových stanovách s úpravou uvedenou v zákoně 72/1994 Sb.

Při samotném procesu přijímání stanov, případně při snaze změnit jejich obsah, mohou nastat určité problémové situace, kterým se budu věnovat v části čtvrté.

V páté části je samostatně rozebrána problematika zajištění ochrany práv členů společenství vlastníků jednotek, a to zejména proto, že právě v této oblasti trpí právní úprava poměrně závažnými nedostatky.

V šesté části podávám výčet dalších nedostatků zákona č. 72/1994 Sb., přičemž jsou naznačena některá řešení de lege ferenda. Též jsem v této části učinil stručnou poznámku o návrhu nového zákona o vlastnictví bytů a závěrem jsem se pokusil zhodnotit význam stanov SVJ jako dokumentu, který může nedostatky stávajícího zákona, do doby než bude přijata nová a věřme že kvalitnější právní úprava, alespoň částečně eliminovat.

Diplomová práce je zpracována podle právního stavu ke 31.5.2008.