

## Hodnocení

### **diplomové práce Martina Michalici: Stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/194 Sb. o vlastnictví bytů**

Autor předložil diplomovou práci, ve které se zabývá velice aktuální otázkou stanov společenství vlastníků jednotek (SVJ).

Práce má šest částí. První část obsahuje kromě velice krátké zmínky o historii právní úpravy (bod 1.3) zejména výklad teoretický a výklad platné úpravy SVJ (bod 1.4. – 1.6.). V části druhé autor rozebírá jednotlivé otázky stanov SVJ podle ustanovení zákona o vlastnictví bytů. V části třetí provádí komparaci ustanovení Vzorových stanov s úpravou v zákoně. V navazující části čtvrté poukazuje (v rozsahu pouhých dvou stran) na problémy s přijímáním a se změnami stanov SVJ v praxi. Část pátá se týká závažné problematiky ochrany práv členů SVJ. V závěru (označen jako část šestá) uvádí autor nedostatky současné úpravy a návrhy de lege ferenda. Práce má celkem 87 stran textu, což plně pokrývá požadavky na diplomové práce kladené.

Práce je napsána čtivým slohem bez gramatických chyb.

Kladem práce je též rozsah použité práce včetně literatury zahraniční.

Předložená práce není pouhým komentářem zákona. Autor v řadě případů přichází s vlastním názorem na určité otázky, navrhuje řešení, nebojí se kritiky. Je zřejmé, že autor má s fungováním vlastní zkušenosti, což ostatně v úvodu (str. 4) přiznává.

Pokud jde o konkrétní připomínky připojuji se k několika připomínkám, které uvedla ve svém oponentském posudku z 5.9.2008 JUDr. Štenglová.

#### Další moje připomínky:

str. 14 – i v dualistické koncepci by ale mělo platit hledisko rovnoměrnost (hlavní i vedlejší předmět by měly mít stejnou váhu).

str. 16 – v posledním odstavci autor doplnil u hlasování, kde je zapotřebí souhlas tříčtvrtinové většiny slovo „hlasů“. To ovšem v zákoně chybí. Z toho vznikají problémy, neboť v řadě hlasování se odvozuje potřebná většina od počtu vlastníků; to ovšem nemusí být stejné, jako při počítání podle hlasů. Názor autora by měl být sdělen u obhajoby (viz též str. 24) zejména z pohledu argumentace (v literatuře se nikde o tomto problému nehovoří).

str. 35 – (2.2.3) – neměla by být u voleného orgánu SVJ zahrnuta ve stanovách rovněž otázka odvolání člena proti rozhodnutí např. výboru. A rovněž způsob projednávání věci v orgánu včetně způsobu doručování rozhodnutí členovi? Viz též bod 3.4.7 na str. 63 bod 5.2.2. na str. 80.

str. 37 – lze se proti rozhodnutí výboru ať v obecné otázce (např. o způsobu nahlížení) či v konkrétní (např. rozhodnutí, kterým výbor členovi něco ukládá nebo mu nějakou žádost zamítá) odvolat?

str. 40 – co dělat, pokud ve stanovách SVJ je konkrétně upraveno, že „uplynutím funkčního období člena orgánu jeho funkce zaniká“?

bod 42 (bod 2.2.3.8) – kdo může žalovat člena výboru o náhradu škody kterou způsobil SVJ. Úprava obdobná § 243a obch. zák. zde neplatí.

str. 44 (bod 2.2.4) – může si člen činit opisy (3 puntík shora)? Co dělat, když výbor přijal usnesení, které značně omezuje právo člena „nahlížet“. O opisech či výpisech ani nemluvě! Smí nahlížet do zápisů výboru? Otázka k diskusi u obhajoby.

str. 47 (bod 2.2.6) – Z jakých prostředků může SVJ zaplatit „majetek SVJ“. Může použít prostředků získaných z příspěvků na správu“?

str. 56 (bod 3.3.) – V posledním odstavci je závažné ustanovení § 1 odst. 2 nař. vlády 371/2004 Sb. V praxi se často zcela přehlíží s tím, že ve stanovách lze upravit vše vlastním textem, pokud to není v rozporu se zákonem.

str. 65 (bod 3.4.10) – Vzhledem ke zvláštní povaze SVJ (povinné členství) by kontrolní komise měla být obligatorním orgánem SVJ!

str. 89 – Po odevzdání diplomové práce předložilo Ministerstvo pro místní rozvoj opět nový návrh zákona (v srpnu 2008).

Předložená práce je na velmi dobré úrovni. Proto doporučuji její obhajobu.

JUDr. Jaroslav Oehm

V Praze 9.9.2008

Za správnost:

Vackova