

5 Závěr

Každá problematika, která se alespoň minimálně dotýká bydlení je velmi citlivá a veřejností pozorně sledovaná. Zvláště vnímaným tématem je vlastnictví bytů a nebytových prostor, včetně práv a povinností z tohoto institutu vyplývajících. Na rozdíl od západní Evropy, kde si do vlastnictví byty kupuje zejména vyšší a střední třída, v České republice ve velké části panelových bytů bydlí lidé s nižšími příjmy, kteří tyto byty získali převodem z vlastnictví bytového družstva nebo levnou privatizací státního a obecního bytového fondu. Tito lidé nemají dostatek finančních prostředků a důsledkem toho je chátrání některých částí bytového fondu. Proto považuji za velmi důležité, aby byla právní úprava jejich práv a povinností nastavena rozumným způsobem. Musí se jednat o kompromis mezi zájmem na co nejmenším omezování vlastnického práva a zájmem na řádném fungování správy domu.

Správa domu je v rukách samostatných vlastníků bytů a nebytových prostor. Jejich vzájemné vztahy se utvářejí v rámci zvláštního typu právnické osoby - společenství vlastníků jednotek. Účelem existence této právnické osoby je efektivní správa společných částí domu a popřípadě pozemku. Zákonodárce konečně odstranil existující nejasnosti o povaze různých sdružení, spolků, kondominií, apod., které vlastníci bytů a nebytových prostor za účelem správy svých domů vytvářeli.

V průběhu mého studia problematiky práv a povinností člena společenství jsem dospěl k množství závěrů, které se na tomto místě pokusím shrnout a zobecnit. V první řadě bych chtěl přiznat, že se jedná o zajímavé a rozsáhlé téma. V mé práci jsem se zaměřil jen na jeho nejpodstatnější a nejproblematičtější rysy. Práva a povinnosti člena společenství, jímž může být samozřejmě pouze vlastník jednotky⁶⁰, jsou stanovena zejména platným zákonem o vlastnictví bytů a rozvedena ve vzorových stanovách, které je formulují v přehledném utřídění. Úpravu práv a povinností v zákoně považuji za chaotickou a mezerovitou ze dvou důvodů. Prvním je absence výslovné úpravy podle mě důležitých práva a povinnosti členů a druhým nejasnost některých aspektů práv a

⁶⁰ Z tohoto důvodu jsem v mé práci používal tyto pojmy jako synonyma.

povinností zde zakotvených. Za nedostatečnou považuji hlavně úpravu kontroly činnosti společenství ze strany jeho členů. Chybí zde právo člena nahlížet do různých písemností týkajících se společenství nebo povinnost statutárního orgánu každoročně předkládat zprávy o činnosti společenství na shromáždění vlastníků jednotek. Mimo jiné bych také navrhoval zavedení kontrolní komise nebo osoby kontrolora jako obligatorních orgánů společenství, v jejichž pravomoci by byla kontrola veškerého působení výkonných orgánů. V souvislosti s tím bych chtěl upozornit i na absenci zákonného práva předkládat společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství. Tomuto právu by měla odpovídat i zákonná povinnost orgánu společenství projednat takové podněty a vyrozumět podavatele o jejich vyřízení. Problém spatřuji i v nedostatečné zákonné úpravě práva člena na soudní ochranu. Zejména by bylo žádoucí, vyjasnit výkladové problémy objevující se u možnosti podat žalobu na neplatnost usnesení shromáždění. Za důležité pokládám také výslovné zavedení možnosti člena společenství soudně napadnout platnost rozhodnutí výkonných orgánů společenství. Problémy se vyskytují i u hlasovacího práva člena na shromáždění vlastníků jednotek, zejména pokud se jedná o zastoupení na základě plné moci a hlasování podílových spoluvlastníků jednotky. V tomto případě bych jednoznačně navrhoval zavést omezení množství členů, za které může jednat stejná osoba. Doporučoval bych výslovně stanovit povinnost vlastníka jednotky dohlížet na to, aby některé z jemu uložených povinností přiměřeně dodržovali i osoby s ním nebo místo něho užívající jednotku. V zákonu je potřebné také zakotvit srozumitelné sankce za nesplnění jednotlivých povinností. Vždyť povinnost má smysl jen když ji lze vynutit a její nedodržení trestat. To je jen malá část mých připomínek k zákonné úpravě práv a povinností členů společenství. V práci upozorňuji na některé další palčivé a nevyřešené problémy. Zákon o vlastnictví bytů bych charakterizoval celkově jako nekomplexní, nesystematicky uspořádaný, mezerovitý a na druhé straně v některých aspektech zbytečně složitý. Přesto ale lze se zákonem pracovat a vyvodit z něho rozumné závěry.

Některé nedokonalosti a chyby platného zákona o vlastnictví bytů se snaží řešit připravovaná nová zákonná úprava, kterou zpracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj. Nový zákon o vlastnictví bytů považuji já osobně za nutnost, jelikož platná právní úprava trpí množstvím nejasností a nesprávností, jejichž odstranění pouhou novelizací

by bylo složité, možná dokonce nemožné. Co se týče práv a povinností, návrh nového zákona rozlišuje mezi právy a povinnostmi vlastníka jednotky a právy a povinnostmi člena společenství. Tím podle mého mínění návrh zákona vůbec nevyvrací, že každý člen společenství musí být i vlastníkem jednotky. Zdůrazňuje ale, že ne každý vlastník jednotky musí být členem společenství a tím připouští možnost, že v některých domech společenství vlastníků jednotek nevznikne. Kladně hodnotím výčtovou metodu, kterou nový zákon používá na vymezení práv a povinností vlastníka jednotky a člena společenství. Její zásluhou jsou práva a povinnosti vyjmenované na jednom místě, což dodává návrhu zákona systém a řád. Zároveň oceňuji i snahu vytvořit podle možností úplný výčet práv a povinností. Nepovažuji to za zbytečné opakování jiných ustanovení. Naopak může to posílit právní jistotu i právní povědomí jednotlivých vlastníků jednotek. Zvláště chválím výslovné zavedení práva člena společenství být informován o činnosti a hospodaření společenství. Kriticky se ale stavím k tomu, že návrh nového zákona jen převzal výčet práv a povinností ze v současnosti platných vzorových stanov. Ochranu práv členů společenství a vlastníků jednotek tím skoro vůbec nezlepšil. Neřeší dokonce ani všechny mnou zdůrazněné problémy platného zákona. Zvláště je mi líto, že se nevyjádřil k možnosti napadnout rozhodnutí výkonného orgánu společenství žalobou u soudu. S přihlédnutím ke všem kladům i záporům hodnotím návrh nového zákona vzhledem k úpravě práv a povinností členů společenství vlastníků jednotek jako dostatečný. S tím by se ale předkladatel návrhu neměl spokojit. Doufám, že další práce a diskuze nás v budoucnosti dovedou ke kvalitnímu zákonu chránícímu hlavně zájmy „obyčejných“ lidí.

Podle mého názoru jsem splnil cíle, které jsem si dal v úvodu mé práce a jichž jsem chtěl dosáhnout. V práci jsem provedl kompletní analýzu práv a povinností člena společenství vlastníků jednotek z hlediska platné právní úpravy, přidal jsem postřehy z připravované nové zákonné úpravy a všechno to doplnil o mé názory a rady jak postupovat v určitých problémových situacích. Pro čtenáře, kteří by se rádi věnovali problematice práv a povinností členů společenství vlastníků jednotek do větší hloubky doporučuji nahlédnout do literatury dále uvedené. Lze v ní najít hodně námětů k přemýšlení.