

## Závěr

Bytové družstevnictví má v našich zemích dlouholetou tradici. Po obou světových válkách pomáhalo s obnovou bydlení. Velkou zásluhu na tom měl i postoj státu k této formě bydlení v období socialismu.

Na závěr nelze zhodnotit, které forma bydlení je lepší, právně přijatelnější, finančně méně nákladná. Řada lidí si ovšem myslí, že zakoupením bytu do vlastnictví, vyřešili všechny své problémy se svou bytovou situací. Což považuji za velký omyl, protože jedna ze základních zásad civilního práva říká, „vlastnictví zavazuje“. Zakoupením bytu vzniká povinnost starat se o majetek, jímž je nejen byt, ale i společné prostory v domě. Vlastnit byt, neznamená bydlet zadarmo. Je třeba se finančně starat o provoz a údržbu svého majetku. Na druhou stranu nájemné v bytovém družstvu obvykle nekryje pouze náklady na provoz bytu nájemníka, společné prostory v jednom domě. Ale platí se zde i za provoz celého družstva.

Hlavním cílem práce bylo poskytnout širší náhled na problematiku bytového družstva a společenství vlastníků jednotek. Autor se pokusil vždy odhalit problematická místa právní úpravy či praxe, přičemž s pomocí judikatury nabízí řešení dané problematické situace a eventuálně uvedl svůj názor na věc, případně možné návrhy *de lege ferenda*, které by vedly k zjednodušení, případně vyjasnění problematiky.

Největší chybou zákonodárců je podle autora ustanovení §11 odst.5 Zákona o vlastnictví bytů, které může v praxi zavázat majitele velkoplošných bytů k úhradě většiny ceny za rekonstrukci společných částí domu, kterou odhlasovali vlastníci malých bytů. Autor zde navrhuje novelu, díky které by rozhodovala tříčtvrtinová většina všech hlasů, nikoliv všech majitelů, jak je tomu dosud.

Další návrhem je upravit ve vzorových stanovách č. 371/2004 Sb. článek VII. odstavec 5., kde je napsáno, že po návrhu členů, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, musí být svoláno shromáždění do 30 dnů od doručení žádosti. Je potřeba, aby byla slova „být svoláno“ nahrazena slovy „se konat“, jako tomu je u bytového družstva. V praxi tato nepřesnost zákonodárce znamená, že výbor SVJ sice svolá shromáždění ve lhůtě 30 dnů, ale shromáždění je svoláno na co nejpozdější termín, pokud mu to vyhovuje.

Autor dále navrhuje, aby u společenství vlastníků jednotek byla kontrolní komise zařazena mezi orgány obligatorní, jako tomu je u bytového družstva. Vlastníci by měli mít kontrolu nad hospodařením a běžnými rozhodnutími výboru.

Jako poslední návrh de lege ferenda autor navrhuje změnu systému založení společenství vlastníků jednotek na dvoufázové. Rozdělil by ho stejně jako u bytových družstev na založení, prohlášením vlastníka budovy, a vznik, přičemž jako podmínku vzniku by zařadil odhlasované vlastní stanovy společenství. Společenství by vzniklo zápisem do speciálního rejstříku pro společenství vlastníků jednotek.