

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Teze Bakalářské práce

Společenství vlastníků bytových jednotek

Martin Michálek

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Tato bakalářská práce se věnuje problematice společenství vlastníků bytových jednotek. Práce je rozdělena na dvě části, na část teoretickou a praktickou.

Teoretická východiska práce vychází ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský v platném znění, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014. Hlavní kapitoly zahrnují vymezení pojmů, podmínky vzniku a zániku společenství, určení vrcholných orgánů a stanovám.

Druhá část práce se nejprve zabývá bližší charakteristikou konkrétního společenství vlastníků. Dále na vytvoření návodu pro nutné změny ve stanovách, která musí společenství vlastníků bytových jednotek nejpozději do konce roku 2016 přijmout. Závěr práce se věnuje analýze a vyhodnocení výsledků dotazníkového šetření, s cílem zjistit obeznámenost vlastníků a nájemníků v souvislosti se změnami, které je povinno společenství vlastníků provést.

Klíčová slova:

Společenství vlastníků bytových jednotek, Nový občanský zákoník, stanovy, shromáždění, výbor, předseda společenství vlastníků, jednotka, byt

Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je popsat problematiku společenství vlastníků bytových jednotek a jeho fungování po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku.

Hlavním cílem je vytvořit návod pro přijaté a nutné změny, které musí provést společenství vlastníků v souvislosti s rekodifikací práva v této oblasti. Dále v čem přesně tyto změny spočívají a jak se projeví ve fungování společenství.

Metodika

Bakalářská práce je rozdělena na praktickou a teoretickou část.

Teoretická část práce je zpracována na základě analýzy vybraných dokumentů a internetových zdrojů, především odborných publikací, článků a právních norem, které se společenstvím vlastníků souvisejí.

Praktická část je věnována vytvoření návodu na vypořádání se se změnami v nové právní úpravě pro konkrétní společenství vlastníků. Návod je zpracován pomocí analýzy a sběru informací. K vyhodnocení vlivů na fungování společenství vlastníků podle nové legislativy je použito dotazníkového šetření rozdaného mezi vlastníky bytů. Cílem dotazníkového šetření je zjistit, nakolik jsou vlastníci bytů obeznámeni se změnami, ke kterým došlo přijetím nového občanského zákoníku. Dále, jak se o nových změnách dozvěděli, zda byli poučeni představiteli společenství nebo získávali informace sami z médií či internetu.

Úvod

Bydlení je základní lidskou potřebou. Obzvláště v civilizovaných zemích je na kvalitu bydlení kladen veliký důraz a jsou hledány ty nejideálnější formy pro co nejširší část obyvatelstva. V České republice se po roce 1989 stalo bydlení předmětem rozsáhlých změn a úprav, a čím dál tím více je kladen důraz na bydlení soukromé, kdy je uživatel bytu zároveň i jeho vlastníkem. Jedná se o problematiku týkající se zejména měst; na venkově většinu bytového fondu tvořily i v minulosti a stále tvoří rodinné domky v soukromém, dříve osobním vlastnictví.

Začátky privatizace bytového fondu musíme hledat již velmi krátce po roce 1989. Bytové domy ve státním vlastnictví byly částečně vráceny původním vlastníkům, zbylé potom stát převedl do vlastnictví obcí, které je za přijatelné ceny, splácené formou půjček s velmi výhodně stavěnými splátkami, odprodávaly družstvům, složeným z jejich nájemníků. Po dobu splácení ceny domu byly dispozice s jednotlivými byty omezeny; teprve po této době nastalo hromadné převádění jednotlivých bytů do vlastnictví jejich nájemníků. Jednalo se o vznik zcela nové formy bydlení, která byla v roce 1991 upravena zákonem č. 72/1994 Sb.

Od 1. 1. 2014 nastaly v našem právním řádu vlivem rekodifikace práva velké změny i v úpravě celé sféry bydlení. Zákon o vlastnictví bytů byl zrušen a oblast bytového vlastnictví upravuje nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Závěrečné vyhodnocení a diskuze

Protože je společenství vlastníků stále častější formou bydlení, zejména ve velkých městech, je velmi důležité, aby vlastníci bytů byli spokojeni s tím, jak jejich společenství funguje, a vyznali se v právní úpravě, která doznala od 1. ledna 2014 velkých změn.

Cílem dotazníkového šetření mezi členy společenství bylo zjistit, jaké je sociální složení obyvatel, kteří jsou členy Společenství vlastníků pro dům Dejvice 500 a 501 v Praze 6, se sídlem Praha 6 - Dejvice, Na Pískách 501/30, jak jsou spokojeni s řízením svého společenství, jak se zapojují do jeho fungování a jak by mohla být činnost společenství zlepšena.

Podle výsledků výzkumu bydlí ve zkoumaných domech více žen než mužů a věkové složení obyvatel je spíše vyšší, neboť více než 50% oslovených respondentů bylo starších než 60 let. Bylo zjištěno, že s novinkami, které přináší nová právní úprava, jsou obeznámeny zhruba tři čtvrtiny respondentů, ale veliké rezervy pro činnost společenství jsou v tom, že z jedenadvaceti odpovídajících pouze 3 se dozvěděli o těchto novinkách od svých představitelů. Z toho patrně vyplývá i to, že s činností společenství je celkově nespokojeno o něco více než polovina respondentů.

Velmi důležité je, aby společenství vlastníků komunikovalo se svými členy daleko intenzivněji, než je tomu dosud, a to hlavně s přihlédnutím k věkovému složení obyvatel domu. Protože se jedná z velké části o starší obyvatele, preferovali by osobní styk před tím, aby byli odkázáni na jiné komunikační prostředky. Pokud nedostávají informace od svých představitelů, snaží se je získat od známých, členů rodiny apod., a až v poslední řadě prostřednictvím internetu.

Výbor společenství by měl při každé změně, kterou přináší zákon, jednoduchým způsobem o této změně informovat své členy, například lístky, vhozenými do schránek obyvatel domu. Taková iniciativa by se jistě odrazila na větší spokojenosti členů společenství.

Závěr

Tato bakalářská práce se zabývá fungováním Společenství vlastníků jednotek, tedy nejrozšířenějším formou bydlení v České republice. Je zaměřena hlavně na vztahy mezi Společenstvím vlastníků jednotek jako právnické osoby a jeho jednotlivými členy. Teoreticky jsou zhodnoceny novinky, které do bydlení zavádí nový občanský zákoník, tj. zákon č. 89/2012 Sb., nahrazující od 1. ledna 2014 zákon č. 72/1994 Sb., který upravoval tuto oblast po dvě předcházející desetiletí.

Nový občanský zákoník zavedl do společenství vlastníků spoustu novinek, jejichž zvládnutí je náročné jak pro členy výboru, kteří jim musí přizpůsobit svojí činnost, tak pro jednotlivé vlastníky, kteří by měli mít možnost kontroly svých představitelů. Práce je zejména zaměřena na vytvoření návodu pro změnu stanov, které musí společenství do konce roku 2016 provést. Dále na způsoby, jakými spolu společenství vlastníků jako právnická osoba a její jednotliví členové komunikují a jak jsou obyčejní lidé informováni o novinkách v právní úpravě.

Výše uvedená zjišťování jsou v praktické části prováděny mezi členy konkrétního společenství vlastníků s názvem Společenství vlastníků pro dům Dejvice 500 a 501 v Praze 6, se sídlem Praha 6 - Dejvice, Na Pískách 501/30, PSČ 16000. Otázkami, které jim byly položeny prostřednictvím dotazníku, bylo zjišťováno, zda jsou členové společenství dostatečně obeznámeni se změnami, které do jejich bydlení vnesl nový občanský zákoník, kde své informace získávají, jak plní výbor společenství své povinnosti vůči členům a zda mají jednotliví vlastníci bytů chuť se zapojit do činnosti svého společenství. Celkem bylo osloveno 33 respondentů.

Získané informace jsou vyhodnoceny a zpracovány do grafů, ze kterých vyplynulo, že toto konkrétní společenství má rozhodně rezervy ve své práci a může svou činnost zlepšit.

Seznam použitých zdrojů a literatury

PRAŽÁK, Zbyněk. Bytové spoluvlastnictví. Komentář k§1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Praha: Leges, 2014, 256 s. ISBN 978-80-7502-025-3

NEPLECHOVÁ, M., DUREC, M., Účetní a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z. Olomouc: ANAG, 2014, 359 s. ISBN 978-80-7263-899-4

Společenství vlastníků jednotek podle nového občanského zákoníku – JUDr. Věra Hrouzková © 2005-2015 LINDE nakladatelství, s.r.o. [cit 2015-1-10] Dostupné z: <http://www.linde-nakladatelstvi.cz/media/files/1023D24B19.pdf>

Stanovy společenství vlastníků jednotek – změny od 1. 1. 2014, Mgr. Svatava Trčková, JUDr. Milan Cellar © ČESKÁ ADVOKÁTNÍ KOMORA 2012 – 2013 [cit 2014-11-5] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/stanovy-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-zmeny-od-1.-1.-2014>

Stanovy Společenství vlastníků Dejvice 500 a 501 v Praze 6