

## **Orgány SVJ v teorii a praxi**

### **Abstrakt**

Cílem této diplomové práce je poskytnout komplexní rozbor právní úpravy orgánů společenství vlastníků jednotek, a to v kontextu právní úpravy společenství jakožto právnické osoby s vymezeným účelem a omezenou právní osobností. V jejím průběhu jsem se zaměřil především na vymezení jednotlivých orgánů společenství, kterými jsou shromáždění, statutární orgán a případně zřízené fakultativní orgány. Pozornost je věnována i členství ve volených orgánech společenství včetně recentního fenoménu profesionalizace funkce předsedy společenství.

Diplomová práce je rozdělena na devět kapitol, které jsou dále vnitřně členěny.

V úvodní kapitole nalezneme důvody, které autora vedly ke zvolení tématu. Podstatná část je věnována historii právní úpravy vlastnictví bytů od roku 1966. Závěr kapitoly obsahuje stručný popis cíle a metodologie práce.

Ve druhé kapitole je poskytnuta základní charakteristika společenství vlastníků jednotek, a to jako právnické osoby s vymezeným účelem a omezenou právní osobností. Jsou zde vymezeny způsoby založení společenství a jeho následný vznik. Pozornost je věnována i dalším tématům například úpravě zrušení a zániku společenství, zákazu podnikání, možnostem nabývání a dispozice s majetkem. Dále je vymezeno členství ve společenství, které je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky, se zaměřením na práva a povinnosti členů vůči společenství včetně ručení za dluhy společenství.

Třetí kapitola obsahuje obecné výklady o orgánech společenství, kterými jsou shromáždění vlastníků, statutární orgán a případně zřízený fakultativní orgán. Orgány jsou rozděleny na základě vymezených kritérií například na volené a nevolené orgány či nejvyšší, statutární a další (kontrolní) orgány.

Čtvrtá kapitola se věnuje shromáždění vlastníků, které je nejvyšším orgánem společenství. Úvod je zaměřen na vymezení záležitostí, které jsou v působnosti shromáždění. Pro praxi je důležitá úprava zasedání shromáždění, a to se zaměřením na jeho svolání, náležitosti pozvánky a na rozhodování na zasedání. Je představen institut náhradního shromáždění. Pozornost je věnována také rozhodování mimo zasedání. Konec je věnován možným vadám rozhodnutí shromáždění a jejich důsledkům, kterými mohou být zejména zdánlivost, neplatnost rozhodnutí či rozhodnutí soudu podle § 1209 OZ.

Pátá kapitola obsahuje úpravu statutárního orgánu společenství, který může být individuální ve formě předsedy společenství nebo kolektivní ve formě výboru. Základem je určení jeho působnosti, která je obecně koncipována jako zbytková. Dále je rozdělena na působnost vůči vlastníkům a společenství a vůči třetím osobám. Pozornost je věnována samostatně oběma formám statutárního orgánu. Jsou řešeny i vady rozhodnutí statutárního orgánu.

Šestá kapitola se věnuje tvorbě fakultativních orgánů společenství, jejichž zřízení může být zakotveno ve stanovách. Nejčastěji se jedná o kontrolní orgán, a proto je mu věnována hlavní pozornost se zaměřením na jeho působnost a výkon kontrolní činnosti. Následují úvahy nad smírčím (rozhodčím) orgánem zejména v otázce použitelnosti spolkové úpravy. V závěru je uvedeno, které další orgány by teoreticky mohly být zavedeny.

V sedmé kapitole jsou upravena specifika členství ve voleném orgánu. Nejdříve jsou vymezeny podmínky vzniku členství. Následuje vymezení povinností členů orgánů se zaměřením na jednání s péčí řádného hospodáře při výkonu povinností a soukromoprávní i veřejnoprávní následky porušení této povinnosti. Závěrem jsou zmíněny možné varianty vzniku a zániku členství ve voleném orgánu.

Osmá kapitola je věnována fenoménu praxe společenství posledních let, kterým je profesionalizace výkonu funkce předsedy společenství. Jsou uvedeny výhody a nevýhody tohoto trendu. Následuje nástin legislativních změn pohledem autora, které by mohly vést k vyřešení současných nevýhod profesionalizace a ke zlepšení právní úpravy. Těmito návrhy jsou povinné profesní pojištění, zakotvení předmětu činnosti v rámci vázané živnosti s prokázáním odborné způsobilosti, veřejně přístupný seznam profesionálních předsedů či obligatorní zřízení kontrolní komise.

Závěrečná kapitola obsahuje zhodnocení naplnění vymezeného cíle diplomové práce. Navazuje zhodnocení současné právní úpravy orgánů společenství včetně nástinu jejího možného vývoje z pohledu autora.

**Klíčová slova:**

bytové spoluvlastnictví  
společenství vlastníků jednotek  
shromáždění vlastníků  
statutární orgán