

OBSAH

O autorovi	XV
Seznam použitých zkratek	XVI
Úvod	XIX

ČÁST PRVNÍ DŮM A JEHO ROZDĚLENÍ

1

I. Jednotka	1
1. Právní povaha jednotky	1
1.1 Sepětí jednotky a bytového spoluvlastnictví	1
1.2 Právní povaha dle zákona o vlastnictví bytů	1
1.3 Právní povaha dle občanského zákoníku	2
1.4 Jednotka jako prostorově oddělená část	3
1.5 Kategorizace jednotek	4
1.6 Evidence jednotek	7
1.7 Označování jednotek	7
2. Vznik jednotky	8
2.1 Výstavba nového domu na základě smlouvy o výstavbě	10
2.2 Rozdělení domu na jednotky na základě prohlášení vlastníka	11
2.3 Přeměna domu na jednotky v bytovém spoluvlastnictví na základě dohody	11
2.4 Rozhodnutí soudu	12
II. Společné části domu a pozemku	15
1. Definice společných částí a jejich právní povaha	15
2. Jednotlivé prvky společných částí	17
2.1 Společné části nemovitosti	17
2.2 Společné části domu	17
3. Vymezení společných částí domu	20
3.1 Absolutní společné části domu	22
3.2 Relativní společné části domu alias společné části pro výlučné užívání	23
4. Podíly na společných částech	26
5. Změna určení podílů dohodou vlastníků	27
6. Změna určení podílů rozhodnutím soudu	28
7. Pozemek jako společná část	30
8. Pozemek netvořící společnou část	32

III. Smlouva o výstavbě	33
1. Právní povaha a účel	33
1.1 Výstavba nové jednotky nebo změna stávající jednotky v domě rozděleném na jednotky	35
1.2 Výstavba jednotky v domě s nevymezenými jednotkami	36
2. Náležitosti smlouvy o výstavbě	36
2.1 Údaje stanovené pro prohlášení vlastníka	37
2.2 Ujednání o způsobu úhrady nákladů výstavby	38
2.3 Velikost spoluvlastnických podílů	38
2.4 Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí	38
2.5 Úprava ostatních práv a povinností stavebníků	39
2.6 Ujednání o změnách a odchylkách	40
2.7 Forma smlouvy	40
3. Uzavření smlouvy o výstavbě	41
4. Zápis do katastru nemovitostí	41
IV. Prohlášení vlastníka	42
1. Právní povaha a účel	42
2. Náležitosti prohlášení vlastníka	43
2.1 Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území	44
2.2 Údaje o jednotce a společných částech	44
2.3 Věcná a jiná práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich	46
2.4 Půdorysy všech podlaží určující polohu bytů a společných částí domu spolu s údaji o podlahových plochách bytů	47
3. Změna prohlášení vlastníka	48
3.1 Druhy změn	48
3.2 Změna projevem vůle vlastníků jednotek	51
3.3 Změna prohlášení vlastníka v důsledku jiné právní skutečnosti ..	53
4. Odstraňování vad prohlášení vlastníka	54
4.1 Druhy vad	55
4.2 Předepsaná pravidla pro odstraňování vad	56
4.3 Odstranění vad původcem prohlášení	56
4.4 Odstranění vad vlastníky jednotek	56
4.5 Odstranění vad rozhodnutím soudu	57
5. Neplatnost prohlášení vlastníka	57

V. Dohoda spoluvlastníků	60
VI. Dohoda mezi manžely	61

ČÁST DRUHÁ ZALOŽENÍ A VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

63

I. Obecně	63
1. Právnícká osoba a její charakteristické znaky	63
2. Nabývání majetku a nakládání s ním	65
2.1 Nabývání movitých věcí	65
2.2 Nabývání nemovitých věcí	66
3. Doručování	66
4. Právní povaha SVJ před 1. lednem 2014 a po něm	67
5. Ustavení společenství jako právnické osoby	68
5.1 Povinné založení společenství	69
5.2 Dobrovolné založení společenství	70
II. Založení společenství vlastníků jednotek	70
1. Způsoby založení	71
2. Stanovy	72
2.1 Obsahové náležitosti stanov	73
2.2 Forma stanov	77
2.3 Změna stanov	78
2.4 Přizpůsobení stanov podle předchozí právní úpravy	79
III. Vznik společenství vlastníků jednotek	81
1. Zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek	81
1.1 Účastníci rejstříkového řízení	81
1.2 Návrh na zápis do rejstříku	82
1.3 Údaje zapisované do rejstříku	83
1.4 Listiny přikládávané k návrhu na zápis	86
2. Důsledky vzniku společenství vlastníků jednotek	92

ČÁST TŘETÍ ČLEN SPOLEČENSTVÍ – VLASTNÍK JEDNOTKY	95
I. Členství ve společenství vlastníků jednotek	95
1. Význam členství	95
2. Kdo může být členem	96
2.1 Vlastník jednotky	96
2.2 Spoluvlastníci jednotky	96
2.3 Manželé – jednotka ve společném jmění manželů	98
2.4 Vlastník jednotky v insolvenční – jednotka v majetkové podstatě ..	99
II. Práva a povinnosti vlastníka	99
1. Práva vlastníka jednotky	100
1.1 Právo svobodného užívání jednotky	100
1.2 Právo účastnit se na správě domu a pozemku	103
1.3 Právo účastnit se zasedání shromáždění, hlasovat	104
1.4 Informační práva vlastníka jednotky	105
2. Povinnosti vlastníka jednotky	109
2.1 Povinnost spravovat byt	109
2.2 Povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí	110
2.3 Platební povinnosti vlastníka – povinnost přispívat na správu domu a pozemku a úhrada cen služeb	112
2.4 Povinnost vlastníka umožnit přístup do bytu při stavebních úpravách bytu	113
2.5 Oznamovací povinnosti vlastníka	115
3. Ručení za dluhy společenství vlastníků jednotek	118
III. Změna vlastníka jednotky	119
1. Převod vlastnictví k jednotce	119
2. Převod jednotek z bytových družstev	121
3. Dědění jednotky	122
4. Přechod vlastnictví k jednotce	122
5. Důsledky změny vlastnictví k jednotce	123
5.1 Zánik členství v SVJ	123
5.2 Zánik funkce v orgánech SVJ	123
5.3 Přechod pohledávek a dluhů při převodu jednotky na nového vlastníka	124
5.4 Předkupní právo nájemce	128
5.5 Zvláštní právo člena nebo společníka právnické osoby na převod jednotky	133
6. Registrace změny vlastníka jednotky – seznam vlastníků	133

IV. Zánik členství	137
1. Převod vlastnictví jednotky	138
2. Smrt člena společenství – fyzické osoby	138
3. Zánik člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví	139
4. Zánik jednotky	139
5. Zánik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě	139
ČÁST ČTVRTÁ SHROMÁŽDĚNÍ	141
I. Rozhodování vlastníků jednotek na shromáždění	141
1. Význam shromáždění	141
2. Působnost shromáždění	142
2.1 Zákonný rozsah působnosti	142
2.2 Určení rozsahu působnosti ve stanovách	151
3. Příprava shromáždění	152
3.1 Oprávnění svolat shromáždění	152
3.2 Důvod svolání shromáždění	154
3.3 Adresáti svolání	156
3.4 Pozvánka	156
4. Průběh shromáždění a přijímání rozhodnutí	161
4.1 Způsoby účasti a hlasování na shromáždění	161
4.2 Registrace vlastníků před zahájením zasedání	167
4.3 Zahájení a řízení shromáždění	170
4.4 Postup při přijímání rozhodnutí	174
4.5 Hlasovací právo	175
4.6 Zákaz hlasování	176
4.7 Přijetí rozhodnutí	177
4.8 Zjištění výsledků a protokolace	180
II. Rozhodování vlastníků mimo zasedání (<i>per rollam</i>)	184
1. Rozhodování <i>per rollam</i> ze zákona	184
2. Rozhodování <i>per rollam</i> upravené ve stanovách	186
3. Procedura rozhodování <i>per rollam</i>	187
III. Soudní ochrana vlastníků jednotek ve společenství	192
1. Platné versus zdánlivé usnesení shromáždění	192
1.1 Zásada platnosti usnesení shromáždění	192
1.2 Zdánlivá rozhodnutí shromáždění	193
1.3 Dovolávání se zdánlivosti usnesení	194

2. Soudní přezkum platnosti usnesení shromáždění	194
2.1 Osoby oprávněné k podání návrhu (osobní omezení)	196
2.2 Lhůta pro podání návrhu (časové omezení)	198
2.3 Důležitý důvod (věcné omezení)	198
2.4 Důvody pro vyslovení neplatnosti	200
2.5 Dočasný zákaz jednat podle napadaného rozhodnutí	201
3. Nahrazení nepřijatého rozhodnutí shromáždění soudním rozhodnutím	202
3.1 Osoby oprávněné k podání návrhu	202
3.2 Důležitý důvod	202
3.3 Záležitost předložená na shromáždění	203
3.4 Lhůta pro podání návrhu	203
4. Změna rozhodnutí shromáždění (soudní úprava poměrů vlastníků jednotek)	204
5. Řízení před soudem	205

ČÁST PÁTÁ VÝBOR/PŘEDSEDA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ 207

I. Statutární orgán	207
1. Výbor	207
1.1 Rozhodování ve sboru	208
1.2 Rozdělení působnosti mezi jednotlivé členy výboru	210
1.3 Předseda výboru	212
2. Předseda společenství vlastníků jednotek	213
II. Vznik funkce člena statutárního orgánu	214
1. Předpoklady pro výkon funkce	214
1.1 Jednotlivé zákonné předpoklady	215
1.2 Důsledky nesplnění zákonných předpokladů pro výkon funkce	219
2. Způsoby ustanovení do funkce	219
2.1 Určení prvních členů statutárního orgánu ve stanovách	220
2.2 Volba shromážděním	220
2.3 Kooptace	223
3. Funkční období členů statutárního orgánu	225
4. Zápis funkce člena statutárního orgánu do rejstříku společenství vlastníků jednotek	226
4.1 Zapisované údaje	226
4.2 Postup při provádění zápisu	227

III. Právní vztah mezi společenstvím a statutárním orgánem	227
1. Povaha právního vztahu	227
2. Smlouva o výkonu funkce	228
2.1 Forma smlouvy	228
2.2 Obsah smlouvy	229
2.3 Kontraktační proces	231
3. Odměňování	232
4. Zástupčí oprávnění statutárního orgánu	233
4.1 Způsob jednání za společenství	233
4.2 Omezení zástupčího oprávnění	237
4.3 Zastoupení jinými osobami	238
4.4 Jiné osoby v postavení statutárního orgánu	240
IV. Povinnosti člena statutárního orgánu a jeho odpovědnost za výkon funkce	241
1. Povinnosti člena výboru / předsedy společenství při výkonu funkce ..	241
1.1 Výkon funkce s péčí řádného hospodáře	241
1.2 Dílčí povinnosti statutárního orgánu	245
2. Odpovědnost statutárního orgánu	248
2.1 Porušení péče řádného hospodáře	248
2.2 Odpovědnost za vznik újmy a povinnost k její náhradě v důsledku porušení péče řádného hospodáře	249
2.3 Ručení za dluhy společenství do výše újmy způsobené společenství	251
2.4 Trestněprávní odpovědnost	252
V. Zánik funkce člena statutárního orgánu	254
1. Způsoby zániku funkce	254
1.1 Smrt fyzické osoby nebo zánik právnické osoby bez právního nástupce	254
1.2 Odstoupení z funkce	255
1.3 Odvolání z funkce	257
1.4 Uplynutí funkčního období	258
1.5 Ztráta zákonných předpokladů pro výkon funkce	259
2. Zápis zániku funkce do rejstříku společenství vlastníků	260
3. Obsazení uvolněného statutárního orgánu	260
3.1 Jmenování nového člena statutárního orgánu soudem	261
3.2 Jmenování opatrovníka SVJ	263

ČÁST ŠESTÁ	REVIZOR NEBO JINÝ KONTROLNÍ ORGÁN	267
I.	Postavení kontrolního orgánu	267
II.	Působnost kontrolního orgánu	268
	1. Kontrolní (dohlížecí) působnost	269
	2. Činnosti kontrolního orgánu ve vztahu ke shromáždění	272
	3. Vymezení působnosti ve stanovách	274
III.	Rozhodování kontrolního orgánu	275
	1. Kontrolní komise	275
	2. Revizor	275
	3. Rozhodování kontrolní komise ve sboru	275
IV.	Vznik a zánik funkce člena kontrolního orgánu	278
	1. Složení a počet členů	278
	2. Předpoklady pro výkon funkce	279
	3. Způsoby ustanovení do funkce	279
	4. Zánik funkce člena kontrolního orgánu	282
	5. Zápis zániku funkce člena kontrolního orgánu do rejstříku společenství vlastníků jednotek	283
ČÁST SEDMÁ	PRAVIDELNÁ SPRÁVA DOMU	285
I.	Správa domu a pozemku	285
	1. Význam správy domu a pozemku	285
	2. Druhy výkonu správy domu a pozemku	285
	2.1 Správa domu společenstvím vlastníků jednotek	286
	2.2 Správa domu správcem	287
	2.3 Správa domu bytovým družstvem	288
	3. Definice správy domu a pozemku	289
	3.1 Péče o dům a pozemek jako funkční celek	289
	3.2 Správa společných částí	289
	3.3 Kolektivní charakter správy	290
	4. Kategorizace činností podle nařízení vlády	291
	4.1 Provozní a technické činnosti	291
	4.2 Správní činnosti	292
	4.3 Správa jednotek v případě ohrožení domu	292
	4.4 Sjednávání smluv	293
II.	Provozní a technické činnosti	297
	1. Provoz, údržba a opravy společných částí domu	297

2. Zajišťování revizí technických prvků a zařízení v domě	300
2.1 Kontrola kotlů, rozvodů energie, klimatizačních systémů.	300
2.2 Kontrola komínů a spalinových cest	301
2.3 Kontrola výtahů	302
2.4 Zajišťování a kontrola požární bezpečnosti	302
3. Údržba pozemku a přístupových cest	306
III. Financování správy domu a odebíraných služeb	307
1. Příspěvky na správu domu a pozemku / na správní činnosti	307
1.1 Příspěvek na správu domu a pozemku.	307
1.2 Příspěvek na správní činnost	308
1.3 Stanovení výše příspěvků	308
1.4 Placení příspěvků	309
1.5 Sankce za neplacení	310
2. Úhrada nákladů vynaložených na dodávku služeb	310
2.1 Rozsah služeb a výše záloh	311
2.2 Určení výše záloh	311
2.3 Placení záloh	313
3. Vyúčtování služeb	314
3.1 Povinnost provést vyúčtování	314
3.2 Lhůta pro vyúčtování služeb	315
3.3 Náležitosti vyúčtování	315
3.4 Splatnost přeplatků a nedoplatků z vyúčtování	316
3.5 Důsledky nesprávného vyúčtování	316
3.6 Nahlížení do podkladů k vyúčtování a námitky proti vyúčtování . .	317
3.7 Sankce	318
4. Spory o zaplacení příspěvků a úhrad služeb	319
4.1 Žaloba o předložení dokladů, na základě nichž byly vyúčtovány služby	319
4.2 Žaloba o zaplacení příspěvku / úhradu nedoplatku služeb	321
IV. Správní a administrativní činnosti	323
1. Vedení seznamu členů	323
2. Zajišťování dodávek služeb a energií do domu	324
2.1 Dodávka vody a odpadní vody.	324
2.2 Svoz komunálního odpadu	324
2.3 Tepelná energie	324
3. Vedení účetnictví	325
3.1 Povinnost vedení účetnictví	326
3.2 Odpovědnostní důsledky	327
3.3 Vyhotovení účetní závěrky	329

3.4	Obsah účetní závěrky	329
3.5	Schválení účetní závěrky	330
3.6	Uložení účetní závěrky do sbírky listin	331
3.7	Archivace účetnictví	333
4.	Daně	334
4.1	Daň z příjmu	334
4.2	Daň z přidané hodnoty	337
5.	Dokumentace k domu	337
5.1	Průkaz energetické náročnosti	337
5.2	Stavební dokumentace	338
6.	Pojištění domu	339
7.	Uzemní řízení a stavební řízení	340
8.	Soudní ochrana společných částí domu a ochrana práv vlastníků jednotek	342
8.1	Žaloba na vyklizení společných částí domu	342
8.2	Ochrana před neoprávněnými zásahy do práv vlastníků jednotek (negatorní žaloby) a k uložení opatření k odvrácení újmy	343
8.3	Uplatňování práv z odpovědnosti za vady jednotek a vady společných částí	344
8.4	Ochrana před zahrnutím do majetkové podstaty (žaloba vylučovací)	347
8.5	Žaloba na vydání bezdůvodného obohacení	347
8.6	Správní žaloba	348
ČÁST OSMÁ ZRUŠENÍ SPOLEČENSTVÍ A ZRUŠENÍ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ		349
I.	Zrušení společenství vlastníků jednotek	349
1.	Podmínky a důvody pro zrušení společenství	349
1.1	Obligatoční zrušení společenství	350
1.2	Dobrovolné zrušení společenství	351
1.3	Zrušení společenství rozhodnutím soudu	352
2.	Důsledky zrušení společenství	353
II.	Zrušení bytového spoluvlastnictví	354
1.	Způsoby a podmínky pro zrušení společenství	355
2.	Zápis zrušení do katastru nemovitostí	357
	Seznam použité literatury	359
	Věcný rejstřík	361