

# OBSAH

O autorech .....	IX
Seznam zkratk .....	XI
Úvod .....	XIII
<b>1 Obecné otázky bytového spoluvlastnictví .....</b>	<b>1</b>
1.1 Úvod do bytového spoluvlastnictví .....	1
1.2 Krátký historický úvod .....	3
1.3 Vztah spoluvlastnictví (podílového) a spoluvlastnictví bytového .....	4
1.4 Jednotka .....	5
1.5 Byt .....	5
1.6 Dům .....	7
1.7 Aplikace ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostorů .....	8
1.8 Podíl na společných částech .....	9
1.9 Pozemek jako nemovitá věc .....	9
1.10 Dům jako nemovitá věc .....	9
1.11 Právo stavby jako nemovitá věc .....	10
1.11.1 Pojem .....	10
1.11.2 Vznik práva stavby .....	10
1.11.3 Dočasnost práva stavby .....	11
1.11.4 Úplata za zřízení práva stavby .....	11
1.11.5 Práva a povinnosti z práva stavby .....	12
1.11.6 Zánik práva stavby .....	12
1.11.7 Otázky práva stavby spojené s bytovým spoluvlastnictvím .....	13
1.12 Ostatní oprávnění k pozemku .....	14
1.13 Vymezení společných částí .....	15
1.13.1 Pozemek nebo věcné právo .....	17
1.13.2 Stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu .....	17
1.13.3 Stavební části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky .....	17
1.13.4 Zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu .....	17
1.13.5 Vymezení společných částí v prováděcím předpisu .....	18
1.13.6 Určení podílu na společných částech .....	20
1.14 Přejícná ustanovení .....	22

<b>2</b>	<b>Vznik bytového spoluvlastnictví a vlastnické režimy jednotky . . .</b>	<b>25</b>
2.1	Vznik bytového spoluvlastnictví obecně . . . . .	25
2.2	Výstavba . . . . .	25
2.2.1	Smlouva o výstavbě . . . . .	26
2.2.2	Práva a povinnosti stran smlouvy o výstavbě . . . . .	26
2.2.3	Forma smlouvy o výstavbě . . . . .	27
2.2.4	Náležitosti smlouvy o výstavbě . . . . .	27
2.2.5	Spoluvlastnické podíly stavebníků na nemovité věci . . . . .	29
2.2.6	Odchytky při výstavbě . . . . .	30
2.2.7	Správa domu v průběhu výstavby . . . . .	31
2.2.8	Právní režim domu s jednotkami . . . . .	31
2.2.9	Zápis do katastru nemovitostí . . . . .	32
2.2.10	Přechodná ustanovení . . . . .	32
2.3	Zápis do veřejného seznamu . . . . .	33
2.3.1	Prohlášení vlastníka . . . . .	33
2.3.2	Náležitosti prohlášení . . . . .	34
2.3.3	Vady prohlášení . . . . .	37
2.3.4	Změna prohlášení . . . . .	38
2.3.5	Zápis prohlášení do katastru nemovitostí . . . . .	39
2.3.6	Přechodná ustanovení . . . . .	39
2.4	Dohoda spoluvlastníků . . . . .	40
2.5	Dohoda manželů . . . . .	41
2.6	Rozhodnutí soudu . . . . .	42
2.6.1	Vznik bytového spoluvlastnictví v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví . . . . .	42
2.6.2	Vznik bytového spoluvlastnictví v řízení o oddělení spoluvlastnictví . . . . .	45
2.6.3	Vznik bytového spoluvlastnictví v řízení o zúžení společného jmění manželů . . . . .	45
2.6.4	Vznik bytového spoluvlastnictví v řízení o zrušení společného jmění manželů . . . . .	46
2.7	Převod jednotky . . . . .	46
2.7.1	Nabytí vlastnického práva převodem . . . . .	48
2.7.2	Náležitosti převodní smlouvy . . . . .	49
2.7.3	Kupní smlouva . . . . .	52
2.7.4	Darovací smlouva . . . . .	56
2.7.5	Přechod pohledávek a dluhů spojených s jednotkou . . . . .	57
2.7.6	Předkupní právo nájemce bytu a nebytového prostoru souvisejícího s bytem . . . . .	58
2.7.7	Nabytí jednotky členem právnické osoby . . . . .	60
2.7.8	Přechodná ustanovení . . . . .	60
2.8	Přechod jednotky . . . . .	61
2.9	Spoluvlastnictví jednotky . . . . .	63

2.10	Přídavné spoluvlastnictví. . . . .	67
2.11	Jednotka ve společném jmění. . . . .	68
<b>3</b>	<b>Práva a povinnosti vlastníka jednotky. . . . .</b>	<b>71</b>
3.1	Práva a povinnosti vlastníka bytu obecně. . . . .	71
3.2	Práva a povinnosti vlastníka bytu ve vztahu k jiným vlastníkům bytů a třetím osobám . . . . .	71
3.2.1	Dispoziční právo (právo s věcí nakládat) . . . . .	72
3.2.1.1	Stavební úpravy v bytě . . . . .	72
3.2.1.2	Úpravy bytu bez omezení práva jiného vlastníka jednotky. . . . .	73
3.2.1.3	Úpravy, kterými vlastník bytu zasahuje do vlastnického práva jiného vlastníka jednotky . . . .	73
3.2.1.4	Úpravy, kterými vlastník bytu zasahuje do společných částí domu. . . . .	74
3.2.2	Držba. . . . .	75
3.2.3	Právo užívání a požívání. . . . .	77
3.2.4	Ochrana vlastnického práva vlastníka bytu . . . . .	78
3.2.4.1	Reivindikační žaloba. . . . .	81
3.2.4.2	Negatorní žaloba. . . . .	83
3.2.4.3	Sousedská práva . . . . .	85
3.2.4.4	Publiciánská žaloba. . . . .	87
3.2.5	Omezení vlastnického práva. . . . .	87
3.2.5.1	Nezbytné použití bytu. . . . .	87
3.2.5.2	Omezení vlastnického práva k bytu . . . . .	89
3.2.5.3	Vyvlastnění bytu . . . . .	89
3.2.6	Zástavní právo k jednotce. . . . .	91
3.3	Zvláštní povinnosti vlastníka bytu a jejich porušení . . . . .	93
3.3.1	Povinnost údržby . . . . .	93
3.3.2	Povinnost řídit se pravidly pro správu domu . . . . .	94
3.3.3	Oznamovací povinnost . . . . .	94
3.3.4	Povinnost přispívat na správu a platit zálohy . . . . .	95
3.3.5	Povinnosti u stavebních úprav . . . . .	96
3.4	Závazky bytových spoluvlastníků . . . . .	96
<b>4</b>	<b>Správa domu a pozemku. . . . .</b>	<b>97</b>
4.1	Obsah správy domu a pozemku . . . . .	97
4.2	Právo seznámit se s hospodařením . . . . .	98
4.3	Pohledávky ostatních vlastníků, jejich ochrana . . . . .	99
4.4	Správa domu a pozemku bez společenství vlastníků . . . . .	99
4.5	Správa domu a pozemku společenstvím vlastníků . . . . .	101
4.5.1	Úvodem. . . . .	101
4.5.2	Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba. . . . .	102

4.5.3	Pojmové znaky společenství vlastníků jednotek . . . . .	103
4.5.4	Zařazení společenství vlastníků jednotek do systému právnických osob . . . . .	106
4.5.5	Právní úprava společenství vlastníků jednotek. . . . .	107
4.5.6	Členství ve společenství vlastníků jednotek. . . . .	107
4.5.7	Orgány společenství vlastníků jednotek . . . . .	108
4.5.7.1	Shromáždění . . . . .	109
4.5.7.2	Statutární orgán – výbor, předseda . . . . .	114
4.5.7.3	Další orgány společenství vlastníků jednotek. . . . .	115
4.5.8	Práva a povinnosti vlastníka jednotky ve vztahu ke společenství . . . . .	116
4.5.8.1	Právo přispívat k naplňování účelu společenství vlastníků (správa domu a pozemku). . . . .	116
4.5.8.2	Rozhodovací právo o vnitřní organizaci a fungování společenství vlastníků. . . . .	116
4.5.8.3	Povinnosti vlastníka jednotky ve vztahu ke společenství . . . . .	117
4.5.9	Závěrem k právům a povinnostem vlastníků jednotek ve vztahu ke společenství vlastníků . . . . .	118
<b>5</b>	<b>Zánik bytového spoluvlastnictví . . . . .</b>	<b>119</b>
5.1	Obecně k zániku bytového spoluvlastnictví . . . . .	119
5.2	Dohoda o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci . . . . .	120
5.3	Dohoda o přeměně bytového spoluvlastnictví ve společné jmění . . . . .	121
5.4	Prohlášení jediného vlastníka jednotek . . . . .	122
5.5	Souhlas osoby oprávněné z věcného práva . . . . .	122
5.6	Zánik práva stavby, jehož součástí je dům s jednotkami . . . . .	122
<b>6</b>	<b>Družstevní bydlení – základní přehled. . . . .</b>	<b>125</b>
6.1	Družstevní byt. . . . .	125
6.2	Vznik členství v bytovém družstvu . . . . .	126
6.3	Převod a přechod družstevního podílu . . . . .	126
6.4	Společné členství manželů v bytovém družstvu. . . . .	127
6.5	Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru . . . . .	128
6.6	Zánik členství v bytovém družstvu. . . . .	128
	Příloha (stanovy společenství vlastníků jednotek) . . . . .	131
	Seznam použité literatury . . . . .	141
	Seznam použité judikatury . . . . .	143
	Věcný rejstřík . . . . .	146