

Obsah

Kapitola I. Úvod	11
Kapitola II. Trocha teorie	14
1. Zákon o vlastnictví bytů	14
2. Vlastnictví	15
3. Omezení vlastnického práva jiným vlastníkem	16
4. Spoluvlastnictví	17
5. Příslušenství a součást	18
6. Zvláštní úprava vlastnictví bytů	19
7. Dohoda je názor většiny	21
Kapitola III. Vlastnictví jednotek	24
1. Obsah pojmu vlastnictví jednotek	24
2. Omezení vlastnického práva	27
3. Spoluvlastnictví společných částí domu	29
Kapitola IV. Prohlášení vlastníka budovy	31
1. Smysl prohlášení vlastníka budovy	31
2. Kdy není třeba prohlášení vlastníka budovy	35
3. Náležitosti prohlášení vlastníka budovy	36
4. Vymezení společných prostor	38
5. Návrhy k úvahám nad prohlášením vlastníka budovy	44
6. Právní dopad prohlášení vlastníka budovy	48
7. Změny prohlášení vlastníka budovy před vznikem společenství vlastníků jednotek	49
8. Realizace prohlášení vlastníka budovy – včetně příkladu	51
Kapitola V. Dům po realizaci prohlášení vlastníka budovy	57
1. Spoluvlastnictví společných částí domu	58
2. Pozemek, na kterém dům stojí	59
3. Nároky nájemníků domu, který je převáděn na dům s byty ve vlastnictví	61
4. Domy ve vlastnictví bytových družstev	65

Kapitola VI. Společenství vlastníků jednotek	70
1. Kdy vznikne společenství vlastníků jednotek.....	71
2. Společenství vlastníků jednotek jako subjekt práva.....	75
3. Správa společných částí domu	77
4. Povinnosti společenství po jeho vzniku	80
5. Zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek – včetně příkladu.....	85
Kapitola VII. Nejvyšší orgán společenství.....	91
1. Shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšší orgán společenství	91
2. Výlučná pravomoc shromáždění.....	92
3. Příprava shromáždění.....	94
4. Kdy je shromáždění usnášeníschopné.....	96
5. Určení velikosti hlasů vlastníka.....	96
6. Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek	99
7. Žaloba přehlasovaného vlastníka.....	104
8. Hlasování o změně účelu užívání stavby a změně stavby.....	106
9. Rozhodování o takových úpravách jednotky, které mění vzhled domu	109
Kapitola VIII. Výkonné orgány společenství	111
1. Výbor	111
2. Povinnosti výboru.....	114
3. Odměna výboru.....	115
4. Snížení počtu členů výboru	116
5. Uplynutí funkčního období výboru či pověřeného vlastníka	118
6. Pověřený vlastník	120
7. Další orgány společenství	121
Kapitola IX. Hospodaření společenství.....	123
1. Jde jenom o peníze	124
2. Kdo rozhoduje o nákladech.....	125
3. Držme se standardu.....	127

4. Jak jsou náklady rozúčtovávány.....	128
5. Kdy rozúčtovat náklady	131
6. Neplatiči.....	132
7. Příjmy společenství.....	134
8. Účetnictví společenství vlastníků jednotek	136
Kapitola X. Stanovy společenství.....	138
1. Stanovy jako základní norma společenství.....	138
2. Stanovy nejsou formalitou	142
3. Změny stanov společenství.....	150
4. Vzorové stanovy uvedené v Příloze nařízení vlády č. 371/2004 Sb.....	151
Kapitola XI. Přehled práv a povinností členů společenství vyplývajících z obecně závazné právní úpravy	162
Kapitola XII. Návrhy řešení některých praktických problémů.....	166
1. Kontrola předsedy výboru.....	166
2. Sloučení několika společenství	167
3. Rozdělení velkého společenství	168
4. Vztahy k nepřevedenému pozemku.....	170
5. Družstvo prodalo do vlastnictví jen jeden byt.....	170
6. Možnosti využití nebytového prostoru v domě.....	171
7. Výpočet podlahové plochy.....	173
8. Nová půdní vestavba v domě	175
9. Poplatky za užívání výtahu	176
10. Zpráva o hospodaření společenství.....	177
11. Malá účast vlastníků na shromáždění	177
12. Usnášeníschopnost shromáždění po delším jednání.....	178
13. Porušování domovního řádu.....	179
14. Opravy balkonů patřících k bytu	180
15. Hlasování o zateplení domu	181
16. Financování větší investiční akce	182
17. Souběh dvou právních subjektů při správě domu	183

Kapitola XIII. Závěr	186
Kapitola XIV. Text nař. vlády č. 371/2004 Sb. a vzorových stanov ...	188
Kapitola XV. Platný text zákona o vlastnictví bytů	207