

Obsah

Zkratky a úplné názvy předpisů použitých v publikaci	9
--	---

Úvodní slovo autora	11
---------------------------	----

1 BytZ všeobecně

1.1 Předpoklady vzniku jednotek v budově podle BytZ	14
1.2 Vlastník budovy a povinnost převádět jednotky do vlastnictví	14
1.3 Vlastník jednotek a povinnost převádět jednotky do vlastnictví	15
1.4 Obec a převody bytů do vlastnictví	16
1.5 Dohoda spoluvlastníků budovy působící vznik vlastnictví jednotek.....	17
1.6 BytZ a nebytové prostory	19
1.7 Předmět vlastnictví bytu (či nebytového prostoru) podle BytZ	20
1.8 Původní vlastník budovy a možnost převodu vlastnictví jen některých jednotek	21
1.9 První převod vlastnictví bytu a práva nájemce, je-li jím fyzická osoba	22
1.10 Zvláštní ochrana člena bytového družstva – nájemce družstevního bytu, jde-li o fyzickou osobu, proti nabytí bytu do vlastnictví jinou osobou	24
1.11 Ochrana nájemce bytu – fyzické osoby v domě ve vlastnictví bytového družstva, jde-li o nájemce, který není členem bytového družstva.....	25
1.12 Funkcionáři orgánů SVJ a základní znalosti právní úpravy vlastnictví bytů...	26

2 Prohlášení vlastníka budovy

2.1 Zaokrouhlování výměry podlahové plochy jednotky v prohlášení vlastníka budovy	29
2.2 Pravidla pro výpočet podlahové plochy bytu podle BytZ	30
2.3 Postup v případě nesprávného uvedení výměr podlahových ploch jednotek v prohlášení vlastníka budovy	31
2.4 Výpočet výměry podlahové plochy jednotky podle BytZ a předchozí výměra podlahové plochy pro účely nájmu	33
2.5 Prohlášení vlastníka budovy a vztah k účelu užívání stavby v kolaudačním či obdobném rozhodnutí o povolení užívání stavby.....	34
2.6 Prohlášení vlastníka budovy a rozpor s účelem užívání stavby podle stavebně právních předpisů.....	34
2.7 Neuvedení některých výlučně společných částí domu v prohlášení vlastníka budovy	35
2.8 Chyby v prohlášení vlastníka budovy, které je již zapsáno v katastru nemovitostí a jejich oprava	36

3	Jednotka, společné části domu, změny jednotek a společných částí domu	38
3.1	Předmět převodu vlastnického práva k jednotce podle BytZ	39
3.2	Garážové stání a vlastnictví jednotky podle BytZ	40
3.3	Terasa a společné části domu	42
3.4	Poznatky z praxe při určení společných částí domu z hlediska balkonů, teras a lodžii	44
3.5	Vnější okna v jednotce a společné části domu	46
3.6	Vnější okna v jednotce jako společné části domu a jejich opravy či výměna	47
3.7	Sklep či sklepni kóje a jejich určení v prohlášení vlastníka budovy	48
3.8	Pasáž jako společná část domu podle BytZ	49
3.9	Rozšíření jednotky na úkor společných částí domu	50
3.10	Úpravy v jednotce, zasahuje-li se do nosné zdi uvnitř jednotky	51
3.11	„Prodej“ půdních prostorů či jejich části	52
3.12	Přístavba domu s jednotkami na pozemku ve výlučném vlastnictví vlastníka jednotky, který chce rozšířit jednotku ve svém vlastnictví	53
3.13	Rozhodování o změně účelu užívání jednotky	55
3.14	Smysl novely stavebního zákona, provedené novelou zákona o vlastnictví bytů v r. 2009	56
3.15	Dohoda podle § 15 odst. 1 BytZ	57
4	Pozemky v režimu BytZ	59
4.1	Pozemky spojené s vlastnictvím bytů podle BytZ	60
4.2	Pozemek sousedící s pozemkem, na kterém je dům postaven, a prohlášení vlastníka budovy	61
4.3	Budova na cizím pozemku a možnost vzniku a převodu vlastnictví jednotek	62
4.4	Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek k pozemku a možnost převodu do vlastnictví SVJ	63
4.5	Možnost koupě „přilehlého“ či „souvisejícího“ pozemku do vlastnictví SVJ	64
4.6	Zateplení domu a sousední pozemek ve vlastnictví jiného vlastníka	67
4.7	Úhrada nákladů parkové úpravy dvora přiléhajícího k domu	68
4.8	Pozemek ve vlastnictví obce, na kterém je postaven dům s jednotkami nebo garáž jako jednotka podle BytZ	69
5	Obecné vymezení správy domu a služeb v BytZ	71
5.1	Činnosti považované za správu domu a pozemku a další činnosti s tím spojené podle BytZ	72
5.2	Služby poskytované s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek prostřednictvím SVJ	74
5.3	Výše příspěvků na správu domu a pozemku v případě různých typů jednotek	76

5.4	Stanovení poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku a působnost shromáždění vlastníků jednotek.....	77
5.5	Rozhodování o správě domu a pozemku v domě, kde nevzniklo SVJ	78
5.6	Smlouva se správcem a působnost orgánů SVJ; prokurista a SVJ.....	79
6	SVJ – všeobecně	82
6.1	Společenství vlastníků jednotek, osoba pověřená správou domu, správce	83
6.2	Existence dvou forem společenství vlastníků jednotek	85
6.3	SVJ a zápis do rejstříku společenství.....	88
6.4	Právní jednání za výbor jménem SVJ navenek a jeho zapisování v rejstříku společenství	90
6.5	Zápisy změn v rejstříku společenství v případě, kdy na další funkční období jsou zvoleni dosavadní členové výboru	91
6.6	Změny stanov SVJ, volby orgánů SVJ a otázka notářského zápisu.....	93
6.7	Změna stanov SVJ a zápis v rejstříku společenství	94
6.8	Právní jednání jménem SVJ, nemůže-li předseda vykonávat svou funkci.....	95
6.9	Pověřený vlastník v SVJ jako statutární orgán	96
6.10	Situace, kdy v SVJ není zvolen statutární orgán	97
6.11	Koupě bytu do vlastnictví a členství v SVJ	98
6.12	SVJ a bytové družstvo v téměř domě	99
6.13	Platnost stanov v případě novely BytZ	101
6.14	Povinné (obligatorní) a dobrovolně zřizované orgány SVJ	102
6.15	Určení působnosti kontrolní komise, je-li podle stanov SVJ zřizována	103
6.16	SVJ a účetnictví – obecně	104
7	Shromáždění vlastníků jednotek	106
7.1	Svolávání a usnášení shromáždění v domě, kde nevzniklo SVJ a v domě, kde působí SVJ	108
7.2	Usnášení shromáždění v případě tzv. odloženého vzniku SVJ jako právnické osoby podle § 9 odst. 4 BytZ	111
7.3	Osoba pověřená správou domu uvedená v prohlášení vlastníka budovy a změna této osoby v domě, kde nevzniklo SVJ	114
7.4	Možnost zastoupení člena SVJ na schůzi shromáždění	116
7.5	Nemožnost hlasování shromáždění jediného SVJ po jednotlivých vchodech domu formou dílčích schůzí.....	117
7.6	Hlasování shromáždění a činnost výborů více SVJ v domě rozděleném na sekce o jednotlivých vchodech.....	119
7.7	„Náhradní“ shromáždění vlastníků jednotek	121
7.8	Povinnost svolat shromáždění alespoň jednou ročně, postup a důsledky v případě, že výbor neplní povinnost svolat shromáždění	122
7.9	Povinnost svolat shromáždění a projednat záležitosti uvedené ve stanovách SVJ v termínu určeném stanovami	125
7.10	Přijímání rozhodnutí vlastníků jednotek mimo schůzi shromáždění	126
7.11	Zjišťování usnášeníschopnosti před schvalováním usnesení shromáždění	128

7.12	Nemožnost dodatečného souhlasu vlastníka jednotky s usnesením shromáždění.....	129
7.13	Podmínky projednání jiných záležitostí, než které byly uvedeny v pozvánce, na shromáždění vlastníků jednotek.....	130
7.14	Hlasování podílových spoluvlastníků jednotky na shromáždění.....	131
7.15	Požadavky BytZ pro přijetí usnesení shromáždění vlastníků jednotek a stanovy SVJ.....	133
7.16	Případ, kdy stanovy určují požadavek na počet hlasů pro přijetí usnesení shromáždění podle již zrušeného ustanovení BytZ.....	134
7.17	Pořizování zápisu ze schůze shromáždění.....	135
7.18	Jednací řád shromáždění vlastníků jednotek.....	137
7.19	Soudní ochrana vlastníka jednotky proti usnesení shromáždění vlastníků.....	138
7.20	Rozsah soudní ochrany vlastníků jednotek vůči usnesení shromáždění.....	140
7.21	Ještě k rozsahu soudní ochrany vlastníků jednotek vůči usnesení shromáždění.....	142
7.22	Soudní ochrana vlastníka jednotky proti usnesení shromáždění v domě, kde nevzniklo SVJ.....	143

8 Správa domu a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek..... 145

8.1	Principy dělby působnosti mezi shromážděním vlastníků jednotek a výborem (či pověřeným vlastníkem).....	147
8.2	Rozhodování o výši (úhrnu) příspěvků na správu domu.....	149
8.3	Způsob hlasování na shromáždění ve věcech podle § 11 odst. 5 BytZ.....	151
8.4	Požadavek souhlasu kvalifikované většiny hlasů vlastníků jednotek s přijetím úvěru.....	153
8.5	Obsah usnesení shromáždění o schválení rekonstrukce či modernizace společných částí domu.....	154
8.6	Shromáždění a schválení dohody o jiném poměru výše příspěvků na správu domu.....	156
8.7	Rozhodování o pronájmu společných částí domu v SVJ.....	157
8.8	Schválení zařízení k zajištění chráněného vstupu do domu.....	158
8.9	Neshody mezi vlastníky jednotek ve věci větrání ve sklepě a pravomoc shromáždění.....	159
8.10	Neshody mezi vlastníky jednotek ve věci užívání společných částí domu a působnost shromáždění.....	161
8.11	Výměna sklípků náležejících k jednotkám a působnost shromáždění.....	163
8.12	Sídlo právnické osoby v bytě ve vlastnictví a působnost shromáždění.....	164
8.13	Působnost shromáždění a developer, jako vlastník určitého počtu jednotek a smluvní partner SVJ vykonávající pro SVJ některé činnosti při správě domu.....	165
8.14	Úklid chodníku ve vlastnictví města a působnost shromáždění.....	167
8.15	Domovní řád v domě s vlastnictvím jednotek.....	168
8.16	Výkon správy domu a nabytí přilehlého pozemku do vlastnictví SVJ usnesením shromáždění.....	169
8.17	Rozhodování o nabytí movité věci do vlastnictví SVJ.....	170

8.18	Hlasování shromáždění o změně způsobu rozúčtování cen některých služeb	171
8.19	Schválená výměna oken usnesením shromáždění, jde-li o společné části domu, a nesouhlas vlastníka jednotky s tímto usnesením	172
8.20	Náprava chybného usnesení shromáždění o poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku.....	174
8.21	Základní přehled o požadovaném počtu hlasů pro schválení usnesení shromáždění.....	175
9	Volené orgány SVJ	179
9.1	Celkové vymezení působnosti výboru ve stanovách SVJ.....	181
9.2	Působnost výboru SVJ jako výkonného orgánu	182
9.3	Působnost výboru SVJ jako statutárního orgánu	184
9.4	Členství ve výboru SVJ a vlastnictví jednotky	185
9.5	Předpoklady pro zvolení do funkce a překážky pro výkon funkce člena výboru SVJ.....	186
9.6	Kontrolní orgán v SVJ	188
9.7	Rozdíl mezi členstvím ve výboru a funkcí ve výboru	190
9.8	Situace, kdy se v SVJ nepodařilo zvolit výbor po skončení funkčního období dosavadního výboru	192
9.9	Postup při odstoupení (rezignaci) nebo při odvolání z funkce člena voleného orgánu.....	195
9.10	Předávání zápisů ze schůzí výboru, ze schůzí shromáždění a další spisové agendy při změně výboru nebo pověřeného vlastníka SVJ.....	196
9.11	Počet členů výboru SVJ, usnášeníschopnost a hlasování, funkční období.....	198
9.12	Ustavování pracovních či odborných komisí v SVJ.....	200
10	Práva a povinnosti vlastníků jednotek souhrnně.....	202
10.1	Práva a povinnosti vlastníka jednotky v domě bez SVJ a vlastníka jednotky jako člena SVJ	202
10.2	Rozdíl mezi odpovědností vlastníka jednotky za závazky v domě, kde nevzniklo SVJ a ručením vlastníka jednotky v domě, kde vzniklo SVJ	204
10.3	Právo vlastníka jednotky převést vlastnické právo k jednotce na jinou osobu	206
10.4	Převod vlastnictví jednotky do podílového spoluvlastnictví.....	207
10.5	Právo vlastníka jednotky poskytnout jednotku do nájmu či podnájmu.....	208
10.6	Poukazování plateb vlastníka jednotky na účet SVJ nájemcem jednotky a nikoliv vlastníkem jednotky.....	208
10.7	Právo vlastníka jednotky umístit sídlo právnické osoby v jednotce.....	210
10.8	Právo vlastníka jednotky provést nutnou opravu společné části domu, nekoná-li SVJ, a právo na zaplacení vynaložených nákladů	211

11 Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví – rámcově 214

- 11.1 Charakteristika základních zákonných pravidel pro povinné převody bytů z vlastnictví dřívějších SBD a z vlastnictví dřívějších LBD 215
- 11.2 Nové bytové družstvo a povinnost převodů bytů do vlastnictví členů uvedená ve smlouvě o koupi domu od obce (města) 216
- 11.3 Obecné podmínky pro vznik práva člena „nového“ bytového družstva na převod bytu do vlastnictví..... 218
- 11.4 Vznik SVJ při převodu jednotek z vlastnictví „nového“ bytového družstva 219
- 11.5 Bytové družstvo jako pověřený vlastník SVJ, které současně zajišťuje pro SVJ na základě smlouvy některé činnosti správy domu 220
- 11.6 Rozhodování na shromáždění vlastníků jednotek a SBD jako správce domu v domě s odloženým vznikem SVJ 222

Přílohy 224

- Činnosti správy domu a další činnosti s tím spojené ve vzorových stanovách SVJ (čl. III) 224
- Práva a povinnosti člena SVJ ve vzorových stanovách SVJ (čl. XIV) 226
- Postavení a působnost shromáždění vlastníků jednotek ve vzorových stanovách SVJ (čl. VII)..... 228

Poznámka k obsahu:

Odpovědi v této publikaci vycházejí především z právní úpravy v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, z některých ustanovení (majících souvislost s vlastnictvím bytů) zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále ze vzorových stanov společenství vlastníků jednotek (nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.). V některých souvislostech vycházejí odpovědi také z katastrálních předpisů nebo ze stavebního zákona, aniž by však byly tyto předpisy citovány.

Poznámka ke struktuře odpovědí:

Pro větší jasnost a přehlednost obsahuje každá odpověď na položený dotaz **základní větu** či **věty odpovědi**. Jsou odděleny dvěma vodorovnými čarami a poskytují čtenáři základní stručné sdělení, jakýsi základní stavební kámen celé odpovědi.