

OBSAH

Úvod	11
Kapitola I. Přehled principů bytového spoluvlastnictví	15
Kapitola II. Trocha teorie	17
1. Soukromé právo	17
2. Vlastnictví	21
3. Omezení vlastnického práva jiným vlastníkem	22
4. Podílové spoluvlastnictví	23
5. Součást a příslušenství	24
6. Zvláštní úprava bytového spoluvlastnictví	26
Kapitola III. Jednotka	28
1. Obsah pojmu vlastnictví jednotek	28
2. Omezení vlastnického práva k jednotce	31
Kapitola IV. Prohlášení či jiný důvod vzniku bytového spoluvlastnictví	38
1. Smysl prohlášení	38
2. Způsoby vzniku bytového spoluvlastnictví	41
3. Smlouva o výstavbě	45
4. Náležitosti prohlášení	51
5. Vymezení jednotky v prohlášení	55
6. Vymezení společných částí domu v prohlášení	57
7. Návrhy k úvahám nad formulací prohlášení	65
8. Právní dopad vad prohlášení	69
Kapitola V. Dům po realizaci prohlášení vlastníka budovy	72
1. Spoluvlastnictví společných částí domu	72
2. Spoluvlastnictví jednotky	74
3. Převod jednotky	78
4. Nároky nájemníků domu, kde vzniká bytové spoluvlastnictví	82
Kapitola VI. Správa domu a společenství vlastníků jednotek	87
1. Správa společných částí domu a pozemku	87
2. Subjekt spravující společné části domu a pozemek	90
3. Společenství vlastníků	96
4. Založení společenství vlastníků	99

5. Stanovy společenství vlastníků	102
6. Vznik společenství vlastníků	115
Kapitola VII. Nejvyšší orgán společenství vlastníků	121
1. Shromáždění	121
2. Výlučná pravomoc shromáždění	123
3. Zasedání shromáždění	137
4. Příprava zasedání shromáždění	141
5. Usnášeníschopnost zasedání shromáždění	148
6. Rozhodování mimo zasedání shromáždění	154
7. Žaloba přehlasovaného vlastníka	158
Kapitola VIII. Výkonné orgány společenství vlastníků	164
1. Výbor	164
2. Předseda společenství vlastníků	171
3. Povinnosti výboru	172
4. Odměna výboru	173
5. Uplynutí funkčního období členů orgánu společenství vlastníků	175
6. Jiné orgány společenství vlastníků	177
7. Domáhání se neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství vlastníků	178
Kapitola IX. Hospodaření společenství	180
1. Jde jenom o peníze	180
2. Kdo rozhoduje o nákladech	182
3. Držme se standardu	184
4. Jak jsou náklady rozúčtovány	185
5. Kdy rozúčtovat náklady	189
6. Fond oprav	190
7. Rozúčtování cen služeb	191
8. Neplatiči	195
9. Příjmy společenství	196
Kapitola X. Zánik bytového spoluvlastnictví	203
Kapitola XI. Zánik společenství vlastníků	205
Kapitola XII. Návrhy řešení některých praktických problémů	207
1. Kontrola předsedy výboru	207
2. Dvě společenství v jednom domě	208

3. Vztahy k nepřevedenému pozemku	208
4. Ukončení správy domu správcem určeným v prohlášení vlastníka	209
5. Změna správce domu a prohlášení vlastníka	209
6. Družstvo prodalo do vlastnictví jen jeden byt	210
7. Možnosti využití nebytového prostoru v domě	211
8. Změna užívání jednotky	213
9. Změna užívání společného prostoru	214
10. Výpočet podlahové plochy	215
11. Úprava nesprávné výměry podlahové plochy	216
12. Nová půdní vestavba v domě	217
13. Poplatky za užívání výtahu	218
14. Plná moc pro zastupování na shromáždění	219
15. Žaloba přehlasovaného vlastníka	219
16. Zpráva o hospodaření společenství	220
17. Malá účast vlastníků na shromáždění	220
18. Závaznost rozhodnutí shromáždění při objektivní nemožnosti je splnit	221
19. Usnášeníschopnost shromáždění po delším jednání	222
20. Porušování domovního řádu	223
21. Kamerové systémy ve společných částech domu	224
22. Havárie	225
23. Příspěvek za garážová stání ve společných částech domu	226
24. Poskytnutí údajů o domě vlastníkům	226
25. Úplata za používání společných částí vlastníkem	227
26. Vyplacení části fondu oprav vlastníkům	227
27. Datové schránky pro komunikaci s vlastníky	228
28. Pravomoc výboru při povolení instalace klimatizační jednotky	229
Kapitola XIII. Hovořte se svými sousedy	230
Přehled základních právních předpisů pro řešení problematiky bytového spoluvlastnictví	233
Přehled ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví	235
Rejstřík pojmů	254