

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ KOMBINOVANÉ STUDIUM

2012–2015

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

David Jelínek

Změny právní úpravy bytového spoluvlastnictví po

1. 1. 2014

Praha 2015

Vedoucí bakalářské práce:

JUDr. Ing. Martin Kohout, Ph.D.

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR COMBINED (PART TIME) STUDIES

2012-2015

BACHELOR THESIS

David Jelínek

**Changes to legislation residential ownership after
January 1, 2014**

Prague 2015

The Bachelor Thesis Work Supervisor:

JUDr. Ing. Martin Kohout, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracoval samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpal, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne 21. ledna 2015

David Jelínek

Poděkování

Chtěl bych poděkovat vedoucímu práce JUDr. Ing. Martinu Kohoutovi, Ph.D.,
konzultantu Ing. Ondřeji Hadrabovi a konzultantce RNDr. Janě Lehké

Anotace

Bakalářská práce se zabývá pohledem na změny v právní úpravě bytového spoluvlastnictví, nedostatky při přechodu na novou právní úpravu. Na závěr je popsán rozdíl mezi starou právní úpravou tj. před 1. 1. 2014 a novou právní úpravou po 1. 1. 2014.

Klíčová slova

Bytové spoluvlastnictví, bytová jednotka, budova, dům, spoluvlastnictví, společné části budovy.

Annotation

Bachelor thesis deals with looking at the changes in legislation on housing ownership, deficiencies in the transition to the new legislation. Finally, it describes the difference between the old legislation, ie. Before January 1, 2014 and new legislation after January 1, 2014.

Key words

Housing ownership, housing unit, building, house ownership, the common parts of the building.

OBSAH

ÚVOD	8
1 VLASTNICTVÍ	10
1.1 Obsah vlastnického práva.....	10
1.2 Vznik a zánik vlastnického práva.....	11
1.3 Spoluvlastnictví.....	11
2 DOSAVADNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ BYTŮ.....	14
2.1 Vymezení základních pojmů	14
2.2 Bytové spoluvlastnictví	15
2.3 Budova a dům.....	15
2.4 Byt a nebytový prostor	16
2.5 Společné části.....	17
2.6 Bytová jednotka	17
2.7 Vznik vlastnictví k jednotce	18
2.8 Prohlášení vlastníka jednotky	18
2.9 Smlouva o výstavbě	20
2.10 Společenství vlastníků jednotek	20
2.11 Práva a povinnosti vlastníků jednotek	22
3 NOVÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA	24
3.1 Bytové spoluvlastnictví	24
3.2 Srovnání s předchozí právní úpravou.....	27
3.3 Jednotka	28
3.4 Srovnání s předchozí právní úpravou.....	29
3.5 Společné části.....	29
3.6 Srovnání s předchozí právní úpravou.....	33
3.7 Podíly na společných částech	33
3.8 Změna velikosti podílu	35
3.9 Srovnání s předchozí právní úpravou.....	36
3.10 Vznik jednotky.....	36
3.11 Prohlášení.....	37
3.12 Výstavba.....	38
3.13 Práva a povinnosti vlastníka jednotky	39
3.14 Správa domu a pozemku	42
3.15 Společenství vlastníků	43
3.16 Zrušení bytového spoluvlastnictví	46
4 ZÁVĚR.....	47
SEZNAM ZDROJŮ	49
SEZNAM PŘÍLOH.....	51

ÚVOD

Tématem této bakalářské práce je úprava a změny bytového spoluvlastnictví po 1. 1. 2014. Počínaje 1. 1. 2014 vešel v účinnost nový občanský zákoník, tedy zákon č. 89/2012 Sb., (dále jen „NOZ“). Přinesl změny v mnoha právních oblastech, z nichž jednou z nich je bezesporu i vlastnické právo a spolu s ním i vlastnictví bytů, které bylo do nového občanského zákoníku zařazeno právě k vlastnictví a spoluvlastnictví, i když spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku se použije až podpůrně po úpravě týkající se bytového spoluvlastnictví. Z tohoto důvodu je dle mého názoru toto téma velmi aktuální. Rozsáhlá privatizace a výstavba bytových domů ve velkém měla za následek to, že v současné době je ve vlastnictví osob značná část bytů. Je tudíž důležité, aby právní úprava této oblasti byla propracovaná, refletovala současnou situaci a možné problematické oblasti a aby byla zejména srozumitelná široké veřejnosti. Protože jen kvalitní právní předpisy mohou správně fungovat.

Tato práce si klade za cíl především vymezení hlavních změn, které tento zákon přinesl v oblasti bytového spoluvlastnictví a jejich srovnání s právní úpravou před přijetím nového občanského zákoníku, tedy se zákonem o vlastnictví bytů.

V první části práce je nejprve vymezeno vlastnictví věcí jako absolutní právo majetkové, protože vlastnictví bytů je specifickým typem vlastnictví, a považuji tak za důležité nejprve obecně uvést tuto problematiku. Z tohoto důvodu považuji za důležité v první řadě vymezení obecně obsah, ochranu, vznik a zánik vlastnického práva.

Dále se práce zabývá rozбором dosavadní právní úpravy, která bytové spoluvlastnictví upravovala před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku, tedy zejména zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, s odkazem i na další právní předpisy upravující tuto problematiku. Práce se tak zabývá také prováděcími právními předpisy upravující vymezení společných částí domu, způsob výpočtu podlahové plochy a v neposlední řadě také službami spojenými s užíváním bytu. Ústřední část práce je zaměřena na rozbor současné právní úpravy s poukázáním na nejdůležitější změny, které novou právní úpravou byly zavedeny.

Cílem práce je rozbor předchozí a současné právní úpravy bytového spoluvlastnictví, shrnutí nejdůležitějších změn s jejich zhodnocením a poukázání na možné problematické oblasti. V práci se také pokusím zhodnotit, zda je současná právní úprava dostačující.

Součástí práce je i práce s judikaturou, ovšem s ohledem na to, že od přijetí nové právní úpravy uplynula relativně krátká doba, soudní rozhodnutí uvedená v práci jsou zaměřena na dosavadní právní úpravu. Při zpracování této práce bylo použito metody analytické, kdy je rozebrána právní úprava daného tématu, a metoda komparativní, tedy srovnání staré a nové právní úpravy. V závěru práce jsou shrnuty poznatky v práci uvedené.

1 VLASTNICTVÍ

Vlastnictví můžeme definovat jako výlučné právní panství vlastníka nad věcí a jedná se o majetkové právo absolutní povahy. To znamená, že působí proti všem. Opakem pak jsou práva závazková, která jsou relativní povahy, a působí jen mezi stranami závazku. Nový občanský zákoník vymezuje něčí vlastnictví jako vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné¹. Zákon také stanovuje dispoziční oprávnění vlastníka, který má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit². Zákon tak jednak vymezuje objektivní stránku vlastnického práva, tedy co vše může být předmětem vlastnictví, přičemž zákon nerozděluje mezi hmotnými a nehmotnými věcmi. Následně je vymezena také subjektivní stránka vlastnického práva. Je také nutné rozlišovat pojem „vlastnické právo“, pod kterým nutno rozumět právě subjektivní právo vlastníka, a termín „vlastnictví“, což je předmět právě vlastnického práva³.

1.1 OBSAH VLASTNICKÉHO PRÁVA

Vlastník věci je oprávněn s ní v rámci zákonných mezi libovolně nakládat, ovšem nesmí při tom zasahovat do práv třetích osob nad míru přiměřenou poměrům. Může tak věc držet, užívat a požívat její plody a užitky, věc opustit nebo neužívat, prodat, vyměnit nebo darovat. Jsou zde samozřejmě také určitá omezení, týkající se nakládání vlastníka s věcí, a to zejména v rámci tzv. sousedských práv. Projevuje se tak zásada, že „vlastnictví zavazuje“. Vlastník věci tak nesmí nechat vnikat v míře nepřiměřené poměrům na sousední pozemek kouř, prach, vodu, stín nebo například hluk⁴. Dále NOZ hovoří také o případech vniknutí cizí movité věci na pozemek vlastníka, o plodech spadlých ze stromů a keřů na sousedův pozemek. Dalším možným omezením vlastnického práva je institut vyvlastnění⁵, ovšem i to je možné pouze za zákonem daných podmínek. Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu, pouze na

¹ Ustanovení § 1011 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

² Ustanovení § 1012 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³ ŠVESTKA, J, DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN: 978-80-7478-546-7. S. 55-56

⁴ Více viz ustanovení § 1013 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁵ Ustanovení § 1037 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

nezbytně nutnou dobu a v nezbytné míře tak lze použít vlastníkovu věc, pokud účelu nelze dosáhnout jiným způsobem. Vlastníkovi věci také náleží náhrada za toto omezení. Na druhé straně, tedy kromě omezení vlastnického práva, zákon vymezuje také způsoby jeho ochrany. Vlastník se tak může domáhat ochrany vlastnickými žalobami u soudu. Jsou jimi reivindikační žaloba, tedy žaloba na vydání, a negatorní, neboli zápurčí žaloba⁶. Zákon dále stanoví, že vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo bezprávně do jeho vlastnického práva zasahuje.

1.2 VZNIK A ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA

Vlastnictví k věci může vzniknout několika způsoby, mezi něž patří například přivlastnění, nález věci, přírůstek (ať už přirozený či umělý), ale také převodem vlastnického práva. Výjimku tvoří právě bytové spoluvlastnictví (a v minulosti vlastnictví bytů), které ke svému vzniku vyžaduje prohlášení vlastníka budovy, viz níže. Zánik vlastnického práva se vždy pojí s jeho vznikem, neboť vždy, když zanikne vlastnické právo osoby, jiné osobě toto právo vznikne. Mluvíme tak o relativním zániku vlastnického práva. Může samozřejmě dojít také k situaci, kdy dojde i absolutnímu zániku vlastnického práva a žádná další osoba toto právo nenabude, například při zničení či spotřebování celé věci. Mezi způsob zániku vlastnického práva tak dále řadíme jeho vydržení, vyvlastnění, zánik věci nebo smrt jejího vlastníka, jeho převod či propadnutí věci nebo majetku v rámci výkonu rozhodnutí.

1.3 SPOLUVLASTNICTVÍ

Věc ovšem nemusí být v držení pouze jednoho člověka, jedné osoby. Další možností, jak vlastnit nějakou věc je institut spoluvlastnictví. Spoluvlastnictví se vyznačuje tím, že vlastnické právo k věci uplatňují minimálně dvě osoby, přičemž navenek se spoluvlastníci považují za jednu osobu a s věcí nakládají jako jeden vlastník⁷. Současná koncepce spoluvlastnictví je poněkud odlišná od té předchozí, je

⁶ Více viz např. JUDr. NOVOTNÝ, P., Ph.D., Mgr. KEDROŇOVÁ, K., JUDr. ŠTROSOVÁ, I., LL.M, Mgr. ŠTÝSOVÁ, M. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. GRADA Publishing, a.s., 2014. ISBN: 978-80-247-5166-5.

⁷ Ustanovení § 1116 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

především zdůrazněna funkčnost tohoto institutu, nová právní úprava se také velmi výrazně odlišuje také co do rozsahu úpravy⁸.

Zákon uvádí, že každý ze spoluvlastníků má vlastnické právo k celé věci, které je ovšem omezeno právem ostatních spoluvlastníků. Svá práva každý vykonává prostřednictvím svého podílu. Tento podíl pak představuje míru účasti na výkonu společných práv a povinností, a je vyjádřen zlomkem nebo procentem. Podíly nemusí být stejné, záleží na právní skutečnosti, na základě které tento podíl vzniknul. Pokud se ale neprokáže opak, má se ze zákona za to, že podíly všech spoluvlastníků jsou stejné⁹. Právo vlastníka podílu na společné věci nakládat s věcí je omezeno právem ostatních spoluvlastníků a jeho výkon tak nesmí být s těmito právy v rozporu a nijak je omezovat. Při správě společné věci se rozhoduje hlasováním, přičemž hlasy spoluvlastníků se počítají poměrně podle velikosti jejich podílů. Při správě společné věci rozlišujeme několik okruhů otázek. O běžné správě rozhodují prostou většinou hlasů. Projevuje se zde tedy princip majorizace. V případě, že je třeba rozhodnout o nějaké zásadní otázce je třeba minimálně dvoutřetinové většiny. Bude se jednat zejména o takový zásah, který bude mít za následek podstatné zlepšení, zhoršení věci nebo změnu určení jejího účelu. V případech, kdy se spoluvlastníci nedohodnou, může na návrh některého ze spoluvlastníků rozhodnout soud. Třetím okruhem jsou taková rozhodnutí, jež mají za následek zatížení věci nebo má být zatížení zrušeno, a dále rozhodnutí omezující práva spoluvlastníků na dobu delší než 10 let. Pak je nutné, aby souhlas vyjádřili všichni spoluvlastníci. Každopádně, ať už se jedná o rozhodování o běžné správě či o závažných skutečnostech, při jakémkoli rozhodování je apriorním požadavkem zákona uvědomění všech spoluvlastníků a zamýšlení rozhodování. Tzn., že spoluvlastníci musí dostat adresované oznámení, že bude v určité věci rozhodováno. Přijaté rozhodnutí je pak závazné pro všechny účastníky, kteří byli takto informováni¹⁰.

Lze tedy uvést, že pokud jednají spoluvlastníci ve vzájemné shodě, pak se ve vztahu k věci považují za jedinou osobu. Na druhou stranu pokud se spoluvlastníci

⁸ Více viz SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§978-1474). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN: 978-80-7400-499-5. S. 396 a násl.

⁹ Ustanovení § 1122 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁰ ZUKLÍNOVÁ, M. Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura. 2. Vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2013. ISBN: 978-80-7201-924-3.

neshodují, pak žádný ze spoluvlastníků nesmí s věcí samostatně nakládat. Výjimku tvoří běžná správa věci¹¹.

NOZ ve svém ustanovení § 1140 odst. 1 uvádí, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Můžou nastat dvě situace. V případě, že se jeden ze spoluvlastníků rozhodne, že chce oddělit své spoluvlastnictví a danou věc lze reálně rozdělit na jednotlivé části, pak se z věci jednoduše oddělí podíl tohoto spoluvlastníka. Pokud ovšem věc reálně rozdělit nelze, přikročí se ke zrušení dohodou všech spoluvlastníků, která musí obsahovat způsob vypořádání. Písemnou formu musí mít tato dohoda pouze tehdy, pokud se jedná o nemovitost nebo závod¹². Pokud tedy věc nelze rozdělit, provede se vypořádání spoluvlastníků prodejem věci. Může se tak dít prodejem z volné ruky, nebo prodejem ve veřejné dražbě, přičemž výtěžek takového zpeněžení se rozdělí mezi spoluvlastníky podle velikosti jejich podílů. Lze také převést vlastnictví pouze na jednoho ze spoluvlastníků, ten se pak stane jediným vlastníkem, musí ale vyplatit ostatní. Výjimka je u věcí, které mají jako celek sloužit společnému účelu a jejich rozdělení tak není možné. Stejně jako u správy společné věci, i při jejím rozdělení pokud se spoluvlastníci nedohodnou, rozhodne na návrh některého z nich soud. Pokud přece jen dojde k rozdělení věci, má soud možnost zřídit služebnost¹³ nebo jiné věcné právo.

¹¹ ŠVESTKA, J, DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN: 978-80-7478-546-7. S. 333

¹² Závod definuje ustanovení § 502 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jako organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.

¹³ např. věcné břemeno chůze a jízdy, služebnost okapu, služebnost inženýrské sítě

2 DOSAVADNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ BYTŮ

Nejprve se zaměřím na shrnutí právní úpravy, která platila dříve, před přijetím nového občanského zákoníku. Do 31. 12. 2013 byl hlavním právním předpisem, který upravoval vlastnictví bytů, zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů¹⁴, který byl speciálním zákonem k občanskému zákoníku. Ani tento právní předpis však nevycházel z ničeho. Jeho předchůdcem byl zákon č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví bytů. Jeho hlavní nevýhodou byla ta skutečnost, že prodat někomu byt bylo možné pouze za podmínky, že se jedná o bytový dům, v němž byly prodány všechny bytové jednotky. Dalším zádrhelem byl fakt, že do individuálního vlastnictví mohly být převedeny pouze byty v domech, jejichž vlastníkem byl stát. K nápravě nejen těchto nedostatků byl tedy přijat nový zákon o vlastnictví bytů, který byl mnohokrát novelizován. Zákon o vlastnictví bytů nebyl jediným předpisem, který obsahoval právní úpravu bytového vlastnictví. Dalšími předpisy byly např. zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, nebo zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, či nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

2.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Zákon o vlastnictví bytů vymezoval spoluvlastnictví budovy jako situaci, kdy spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a současně je podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy, přičemž takovéto spoluvlastnictví bylo možno nabýt pouze v případě, že budova má alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor. Zákon také vymezoval pojem byt, nebytový prostor, budova, společné části domu atd. viz níže. Považuji za důležité na tomto místě vymezit některé základní pojmy související s vlastnictvím bytů, potažmo bytovým spoluvlastnictvím. S těmito pojmy nepracuje pouze zákon o vlastnictví bytů, proto jsou tyto definice přímo použitelné pouze k účelům tohoto zákona. Jinak tak mohou být definovány pojmy věc, její příslušenství či byt v občanském zákoníku pro účely občanského práva, a jinak může být vymezen byt pro účely stavebního zákona.

¹⁴ Zákon 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

2.2 Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví bylo definováno jako stav, kdy má každý ve vlastnictví bytovou jednotku, které je výlučným vlastníkem, a zároveň je spoluvlastníkem domu, ve kterém se bytová jednotka nachází, a k pozemku, na kterém dům stojí. Jedná se právní povahou o akcesorické (nebo také přídatné) spoluvlastnictví. O akcesorické povaze takového právního vztahu svědčí také fakt, že podíl na společných částech domu nelze na jinou osobu převést zvlášť bez toho, abychom na ni převedli i bytovou jednotku.

2.3 BUDOVA A DŮM

Jedním ze základních pojmů, se kterými zákon pracoval, byla budova. Zákon o vlastnictví bytů vymezoval budovu tak, že budovou se rozumí trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory s výjimkou hal¹⁵. Budova tak může být jak nadzemní tak podzemní stavba. Budova je nemovitou věcí, a jako s takovou s ní lze také nakládat, tedy i převádět. Za budovu se také dle zákona o vlastnictví bytů považovala i součást stavby, která měla samostatný vchod a byla samostatně označena číslem popisným, za podmínky, že mohla samostatně plnit základní funkci budovy¹⁶. Vznik a zánik budovy jakožto předmětu právních vztahů vyplývá z judikatury, když stavba se považuje za samostatnou věc tehdy, je-li již v takovém stupni rozestavěnosti, že je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží¹⁷. Stejně tak při posuzování okamžiku zániku budovy. Domem s byty a nebytovými prostory zákon rozuměl budovu, která je ve spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů. Rozdíl mezi budovou a domem tak spočíval v tom, že zatímco za budovu se považuje stavba, u které doposud nedošlo k prohlášení vlastníka k vymezení jednotek, u domu již k tomuto úkonu došlo.

¹⁵ Ustanovení § 2 písm. a) zákona 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

¹⁶ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T. a kolektiv. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN: 978-80-7400-363-9. S. 13

¹⁷ DVOŘÁK, T., *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, ISBN 978-80-7357-280-8. S.23

Před přijetím nového občanského zákoníku, kdy platilo, že stavba není součástí pozemku¹⁸, bylo občas obtížné odlišit, co je součástí stavby a co je naopak součástí pozemku.

2.4 BYT A NEBYTOVÝ PROSTOR

Bytem se podle zákona o vlastnictví bytů rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určené k bydlení. Příslušným rozhodnutím stavebního úřadu byl buď kolaudační souhlas, nebo právní možnost byt užívat dle § 119 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).¹⁹ Do 31. 10. 2011 existovaly také tzv. služební byty²⁰, dále rozlišujeme byty družstevní a ostatní byty.

Nebytovým prostorem pak zákon rozuměl místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nejsou to však příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Příslušenstvím bytů se rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Z judikatury soudů vyplývá, že vedlejšími místnostmi se rozumí „místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně, atd.“²¹. Vedlejší prostory jsou pak „prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako například sklep, dřevník, kolna atd.“²². Příslušenství bytu tak nemůže být samostatným předmětem právních vztahů. Za příslušenství bytu ovšem nelze považovat garáž, i když je umístěná v té samé stavbě jako byt²³.

¹⁸ Ustanovení § 120 odst. 2 zákona č.80/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁹ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T. a kolektiv. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN: 978-80-7400-363-9. S. 18

²⁰ Upravoval zákon České národní rady č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, který v ustanovení § 7 definoval služební byty jako a) byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání, b) byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, c) byty ozbrojených složek.

²¹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 22 Cdo 1455/2008, ze dne 2.6.2008. Právní informační systém Salvia. Dostupné z: www.slv.cz

²² Tamtéž

²³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2340/99, ze dne 4. 4. 2001. Právní informační systém Salvia. Dostupné z: www.slv.cz

2.5 SPOLEČNÉ ČÁSTI

Jako společné části domu zákon vymezoval ty části určené pro společné užívání, zejména základy, střechu, vchody, schodiště, chodby, prádelny, terasy, sušárny nebo kočárkárny. Nejsou samostatným předmětem právních vztahů, ale jsou součástí jiného předmětu právních vztahů, a to domu. Z tohoto důvodu je tak nelze samostatně převádět ani s nimi jinak samostatně nakládat. Ke společným částem domu uplatňují vlastnické právo vlastníci jednotek, a to podle velikosti jejich podílů. Ke společným částem domu se vyjádřil také Ústavní soud České republiky a to tak, že společné části domu jsou upraveny jako části určené pro společné užívání. Jsou však jimi jen při splnění podmínky, pokud slouží ke společnému užívání a jsou k tomuto účelu určeny, v opačném případě nikoliv. Dle Ústavního soudu pak společné části lze rozdělit na ty, které slouží svým stavebním určením ke společnému užívání objektivně (např. střecha či schodiště), a na ty, které k takovému užívání mohou sloužit pouze na základě projevu vůle vlastníků (např. sušárny)²⁴. Nutno odlišovat od součásti či příslušenství jednotky. Zákon dále rozlišoval absolutně a relativně společné části domu. Na rozdíl od absolutně společných částí domu, které jsou společné všem vlastníkům jednotek, relativně společné části domu jsou společné pouze některým vlastníkům. Jak již bylo řečeno, ke společným částem domu uplatňují spoluvlastnické právo všichni vlastníci bytových jednotek v domě, určené velikostí podílů., které jsou vymezeny již v prohlášení vlastníka budovy. Musí zde být také určeno, zda se jedná o podíl na absolutně či relativně společných částech domu.

2.6 BYTOVÁ JEDNOTKA

Jednotka byla vymezena jako byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu. Předmětem právních vztahů se jednotka ovšem stane až v okamžiku prohlášení vlastníka a jeho zápisu do katastru nemovitostí. Problematické může být vymezení součásti nebo příslušenství jednotky, například sklepy (samostatné, uzamykatelné místnosti) a sklepní kóje (nejsou samostatnou místností). Vždy se s nimi musí nakládat jako s příslušenstvím bytu. Je zde ovšem rozdíl v tom, že zatímco u sklepů se podlahová plocha započítává do podlahové plochy jednotky a stává se tak jejím příslušenstvím, u kójí se takto do podlahové plochy jednotky nezapočítává, a kóji je tak nutno považovat za společné části domu. Právně je

²⁴ Viz rozhodnutí Ústavního soudu ČR, sp.zn. III. ÚS 23/04, ze dne 8. 12. 2004. Právní informační systém Salvia. Dostupné z: www.slv.cz

však i nadále příslušenstvím bytu a výhradně ji smí užívat pouze vlastník jednotky²⁵. S tímto názorem se taktéž ztotožnil i Nejvyšší soud České republiky (dále jen „NS“)²⁶.

Co se týče pozemku, na kterém každá budova, resp. dům musí stát, tak ten sleduje osud jednotek, jelikož stavba je součástí pozemku. Jelikož je zde akcesorický vztah mezi jednotkou a společnými částmi domu, je zde i tentýž vztah mezi jednotkou a pozemkem. Pozemek, na kterém tedy budova stojí, není samostatným předmětem právních vztahů, ale sleduje osud jednotlivých jednotek. Údaj o velikosti podílu na pozemku je také důležitým údajem pro zápis práva do katastru nemovitostí.

2.7 VZNIK VLASTNICTVÍ K JEDNOTCE

Vlastnické právo k jednotce vznikalo více způsoby. Zákon určoval, že vlastnictví vznikalo vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě.

2.8 PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA JEDNOTKY

K prvotnímu nabytí vlastnického práva k bytu bylo třeba prohlášení vlastníka budovy. Prohlášení vlastníka budovy muselo mít ze zákona písemnou formu. V tomto prohlášení vlastník budovy určil části budovy, které se v budoucnu stanou jednotkami, a které se stanou společnými částmi domu. Vlastník budovy si ovšem nemohl vymezit tyto byty zcela libovolně, ale bylo nutné respektovat stavební předpisy. Zákon také určoval obsahové náležitosti tohoto prohlášení, zejména označení budovy, číslo jednotky a umístění v budově, popis jednotek včetně jejich podlahové plochy a popisu jejich vybavení a příslušenství, přičemž vlastník budovy mohl i určitá příslušenství vymezit jako samostatnou jednotku (např. garáž). Určení společných částí budovy a s tím související stanovení spoluvlastnických podílů na těchto společných částech. Dále označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví a pravidla pro správu společných částí

²⁵ DVOŘÁK, T., *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, ISBN 978-80-7357-280-8. S.61.

²⁶ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 22 Cdo 1455/2008, ze dne 2. 6. 2008, nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 22 Cdo 3174/2009, ze dne 29. 6. 2011. Právní informační systém Salvia. Dostupné z: www.slv.cz

domu²⁷. Po registraci tohoto prohlášení se tak na budovu již dalo nahlížet jako na soubor jednotek, které mohou být samostatnými předměty právních vztahů.

Dalším krokem pak dle zákona bylo sepsání smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce v domě, přičemž toto prohlášení bylo nutnou přílohou k této smlouvě, na jejímž základě byl podán návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tato smlouva musela kromě splnění obecných náležitostí pro právní úkony obsahovat také, stejně jako prohlášení vlastníka budovy, zejména označení budovy nebo domu s údaji podle katastru nemovitostí, popis bytu či nebytového prostoru, včetně jejich příslušenství a podlahové plochy, určených společných částí domu, stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu a práva a závazky týkající se domu²⁸. Ke smlouvě musely být také přiloženy půdorysy všech podlaží budovy. Tímto převodem vlastnického práva k první jednotce se změnilo dosavadní vlastnictví vlastníka budovy na jeho vlastnické právo k zbývajícím nepřevedeným jednotkám a na spoluvlastnictví k společným částem domu. Jak již bylo uvedeno výše, společné části domu se nacházely v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Velikost podílů byla určena podle poměru velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek. Návrh smlouvy o převodu jednotky vypracovával vlastník budovy a následně ji předložil k podpisu nájemníkům bytů. Následně byla smlouva předložena na příslušný katastrální úřad společně s návrhem na vklad práva do katastru nemovitostí. Vlastnictví k jednotce vznikalo až vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Tímto vzniklo zároveň i spoluvlastnictví společných částí domu.

Dalším způsobem, jak nabýt vlastnické právo k jednotce, zákon umožňoval na základě dohody spoluvlastníků budovy či rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy. Další variantou pak byla dohoda nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů. Těmito způsoby (tedy dohodu spoluvlastníků o vypořádání spoluvlastnictví budovy, či vypořádáním SJM) nešlo nabýt vlastnického práva k jednotce v případě, že v dané budově se nacházel minimálně jeden byt, jehož nájemcem byla fyzická osoba.

²⁷ Všechny obsahové náležitosti prohlášení vlastníka budovy viz ustanovení § 4 odst. 2 zák. 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

²⁸ více viz ustanovení § 6 zákona 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

Zákon připouštěl také variantu, že se vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy, a to na základě dohody všech vlastníků jednotek v domě, která musela být ve formě notářského zápisu. Vkladem takového práva pak zaniklo vlastnictví jednotek a vzniklo podílové spoluvlastnictví budovy. V takovém případě pak byla velikost spoluvlastnických podílů na budově určena podle podílů na společných částech domu. Pokud v minulosti nastala situace, že vlastníkem všech jednotek v domě byla pouze jedna osoba, mohla zrušit vymezení jednotek v domě, a to prohlášením ve formě notářského zápisu, čímž se změnilo vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy.

2.9 SMLOUVA O VÝSTAVBĚ

Další možností, jak vznikalo vlastnictví k bytu, bylo výstavbou domu. Vlastníci si vzájemná práva a povinnosti pak upravili v písemné smlouvě o výstavbě²⁹. Součástí této smlouvy mohl být i převod spoluvlastnických podílů k pozemku. Zákon také stanovoval minimální záležitosti pro tento smluvní typ, ke smlouvě se také povinně připojovali půdorysy všech podlaží.

2.10 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Zákon o vlastnictví bytů vymezoval společenství vlastníků jednotek jako právnickou osobu, způsobilou k právům a povinnostem, ovšem s omezením této způsobilosti pouze v souvislosti se správou domu. Zároveň bylo k tomuto účelu společenství oprávněno nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory. Společenství také bylo oprávněno ze zákona k tomu, aby se souhlasem vlastníka jednotky sjednalo smlouvu o zástavním právu k jednotce, pokud je to třeba k zajištění pohledávek, které vyplývaly z úvěru, který byl poskytnut některému z vlastníků na náklady spojené se správou domu. V takovém případě pak bylo zákonem stanoveno, že za závazky vyplývající z takové smlouvy ručili vlastníci jednotek, a to až do výše ceny jednotky³⁰.

Vznik společenství byl vázán na vznik určitého počtu jednotek v domě. Společenství tak vzniklo v případě, že v domě bylo minimálně pět jednotek, přičemž

²⁹ Viz příloha č. 1

³⁰ Ustanovení § 9 odst. 2 zákona 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 těchto pěti jednotek musely alespoň tři být ve vlastnictví různých vlastníků. Vznik společenství byl vázán na den doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí, případně jiné listiny, kterou se osvědčuje vlastnické právo k jednotce. Pro vznik společenství byl rozhodující den doručení poslednímu vlastníku. Příslušný katastr nemovitostí pak vyrozuměl o této skutečnosti ostatní vlastníky jednotek. Každé společenství se pak následně zapsalo do zvláštního rejstříku společenství vlastníků jednotek u příslušného soudu. Členství ve společenství se týkalo všech vlastníků jednotek a vznikalo a zanikalo zároveň s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce.

Společenství mělo také zákonem stanovené orgány, a to sice shromáždění vlastníků jednotek, výbor společenství (nebo shromážděním pověřený vlastník) a případně stanovami určené další orgány. Nejvyšším orgánem bylo shromáždění, první schůze se dle zákona o vlastnictví bytů musela konat ve lhůtě 60 dnů po vzniku společenství³¹ a svolával ji původní vlastník budovy. Na této první schůzi pak byly zvoleny další orgány a schváleny stanovy. Pokud schváleny nebyly, pak se právní poměry společenství musely řídit vzorovými stanovami³². První schůze shromáždění musel být přítomen notář, který o ní vyhotovil zápis. Pokud vznikla situace, že orgány společenství zvoleny nebyly, pak tuto funkci plnil ten vlastník, který měl minimálně poloviční podíl na společných částech domu. Shromáždění se dle zákona muselo konat alespoň jedenkrát ročně, a to z podnětu výboru, pověřeného vlastníka nebo také na návrh vlastníků, kteří disponují alespoň jednou čtvrtinou hlasů, přičemž usnášení bylo shromáždění schopno tehdy, pokud se dostavili vlastníci s většinou hlasů. Usnesení bylo přijato tehdy, pokud bylo odsouhlaseno nadpoloviční většinou přítomných vlastníků. Dále zákon také upravoval i způsob hlasování, resp. váhu hlasů, vycházelo se zejména z velikosti podílu na společných částech domu³³.

Výkonným orgánem společenství byl výbor, který musel mít minimálně 3 členy, a rozhodoval v otázkách správy domu. Volba členů výboru byla platná pouze tehdy, pokud při volbě byli přítomni vlastníci disponující většinou hlasů. Výbor nebo pověřený

³¹ Ustanovení § 9 odst. 8 zákona 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

³² Dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů

³³ Více viz ustanovení § 11 zákona 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

vlastník byli také statutárním orgánem, v jehož čele stál zvolený předseda. Písemné právní úkony společenství ke své platnosti pak vyžadovaly podpis předsedy a dalšího člena výboru. Zákon také stanovoval minimální náležitosti stanov³⁴.

Společenství bylo oprávněno činit právní úkony a to zejména uzavírat smlouvy za účelem zajištění dodávek služeb, pojištění domu, atd. Dále také bylo společenství oprávněno rozúčtovat ceny služeb připadající na jednotlivé vlastníky jednotek a také vymáhat od vlastníků plnění, které jim bylo uloženo orgánem společenství.

2.11 PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Jednou ze základních povinností vlastníků bylo pečovat o dům. Pokud se spoluvlastníci nedohodli jinak, platilo, že na správě domu se podíleli vlastníci jednotek a to v rozsahu, který odpovídal jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. V případě, že vlastník jednotky nebo ti, kteří jednotku užívali spolu s ním, způsobili na společných částech domu nebo na jiných jednotkách škodu, byl vlastník jednotky povinen tuto škodu nahradit či vady odstranit a to na vlastní náklad. Pokud nastala situace, že tato škoda uhrazena nebyla, vzniklo oprávněným vlastníkům zástavní právo k jednotce takto povinného vlastníka. V takovém případě pak vzniklo zástavní právo i k movitým věcem nacházejících se v jednotce a to obdobně jako zástavní právo k zajištění nájemného.

Další omezení vlastnického práva k jednotce spočívalo v tom, že vlastník jednotky nesměl upravovat jednotku takovým způsobem, kterým by ohrozil výkon tohoto práva ostatních vlastníků. Pokud chtěl vlastník provést takovou úpravu, která by měla vliv na vzhled domu, zákonná úprava vyžadovala v takovém případě souhlas všech vlastníků jednotek v domě. Při úpravách, které měnily vnitřní uspořádání domu a tím i podíly na společných částech, bylo nutné uzavřít se všemi vlastníky smlouvu o výstavbě. Mezi další povinnosti vlastníka pak dle zákona patřilo umožnit přístup do své jednotky ostatním vlastníkům, pokud to odůvodňovaly nezbytné úpravy, provoz nebo opravy ostatních jednotek. Stejně tak byl vlastník povinen strpět a umožnit instalaci zařízení pro měření tepla a vody a umožnit také jejich odečet.

³⁴ Viz ustanovení § 9 odst. 14 zákona č. 72/1994 Sb., 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

Vlastník byl také samozřejmě oprávněn jednotku pronajmout a tento nájem či podnájem se řídil příslušnými ustanoveními občanského zákoníku³⁵. Zákon také zmiňoval práva a povinnosti vztahující se k prostorám, které svým účelem sloužily i jiným osobám, než jenom vlastníkům jednotek v domě, (např. kotelny, výměňkové stanice). Tyto práva a povinnosti pak ze zákona přecházely z původního vlastníka budovy na vlastníky jednotek.

Za závazky společenství ručili všichni vlastníci, ovšem ne všichni stejným dílem, ale v závislosti na velikosti podíl na společných částech. Dále vlastník jednotky nesměl zasahovat do práv ostatních vlastníků. Protože pokud tak učinil, a to takovým způsobem, že tím podstatně omezil nebo znemožnil výkon tohoto práva, a soud mu uložil v souvislosti s tím nějakou povinnost, kterou nesplnil, mohl být soudem nařízen prodej jeho jednotky. Co se týče hrazení nákladů na správu domu, pak byli vlastníci ze zákona povinni na tyto náklady pravidelně přispívat. Výše těchto příspěvků pak byla opět určena dle velikosti spoluvlastnického podílu. Platba těchto příspěvků probíhala na základě předem stanovených záloh, jejichž výši se vlastníci dopředu určili.

Nelze opomenout ani práva vztahující se k pozemku, na kterém bytový dům stojí. Ze zákona platilo, že s vlastnictvím jednotky bylo spjato i vlastnictví pozemku. Takže s převodem jednotky byla převedena i práva k pozemku a odpovídající spoluvlastnický podíl na něm.

Zákon také pamatoval na nájemce bytu a poskytoval jim určitou ochranu představovanou předkupním právem. Pokud totiž vlastník jednotky chtěl jednotku převést, a nájemcem byla fyzická osoba, musel vlastník jednotky nabídnout tuto možnost nejdříve jí. Lhůta pro přijetí této nabídky byla zákonem stanovena na 6 měsíců. Speciální úprava byla pro převody družstevních bytů, jelikož byt, který se nacházel ve vlastnictví bytového družstva, a nájemcem zde byla fyzická osoba-člen družstva, mohl být byt převeden pouze tomuto členu.

³⁵ Ustanovení § 685 a násl. zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

3 NOVÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA

Novou právní úpravu obsahuje zejména nový občanský zákoník. Zařazení právní úpravy do občanského zákoníku autoři zdůvodnili následovně: „*Především jde i při úpravě bytového vlastnictví o úpravu vlastnického práva a celý jeho komplex systematicky do občanského zákoníku náleží. Opačné řešení vede k diverzifikaci právního řádu, k jeho entropii a zbytečným duplicitám v zájmu tzv. komplexnosti právní úpravy. Zařazení právní úpravy do občanského zákoníku umožní zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy*“³⁶. Dále je právní úprava obsažena zejména v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Nová právní úprava mění nahlížení na tento institut, jelikož zákon již nehovoří o vlastnictví bytů, ale o bytovém spoluvlastnictví. Je tak nově kladen důraz na spoluvlastnictví domu.

3.1 BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

Nová právní úprava pracuje se stejnými pojmy, jak tomu bylo před přijetím NOZ, ovšem s drobnými odchylkami. Nový občanský zákoník v části věnující se bytovému spoluvlastnictví již budovu ani byt nedefinuje, ale nalezneme zde definici, kdy může takové spoluvlastnictví vzniknout. Bytové spoluvlastnictví je v NOZ upraveno ustanovením § 1158 NOZ, jehož dikce zní:

- (1) *Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty.*
- (2) *Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostor.*

³⁶ Mgr. HOLUB, M., Mgr. MIŠKOVSKÁ, L., *Vlastnictví bytů podle nového občanského zákoníku*. [online]. [cit. 4. 9. 2014]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vlastnictvi-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-92135.html>

Z dikce odstavce 1 citovaného ustanovení vyplývá, že podmínkou vzniku bytového spoluvlastnictví je existence spoluvlastnictví nemovitosti, kterou musí být nejméně dům s minimálním počtem bytových jednotek. Zákodárce tedy vychází u bytového spoluvlastnictví z koncepce spoluvlastnictví nemovité věci, které vzniká vlastnictvím jednotek. Podle důvodové zprávy je zachován současný dualistický přístup platného zákona k dané materii s důrazem na byt a dům. Dům ovšem není podle právní úpravy samostatnou věcí, a vychází se proto z pojetí, že jde o spoluvlastnictví věci, jejíž součástí je dům.

Komentář k ustanovení § 1158 NOZ doplňuje³⁷, že nemovitou věcí jsou podle § 498 NOZ nadále jen pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, věcná práva k nim, práva, která zákon za nemovité věci prohlásí, a věci, které nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty, stanoví-li o takové věci jiný právní předpis, že není součástí pozemku. Nový občanský zákoník se vrací k zásadě *superficies solo cedit*, kdy stavba, pokud se nejedná o zvláštní, účelovou stavbu podzemní, je součástí pozemku. Bytové spoluvlastnictví je tedy nutno chápat primárně jako spoluvlastnictví nemovité věci, a to pozemku a domu, který je součástí pozemku, kde se nacházejí alespoň dva byty. Vzhledem k návratu zásady *superficies solo cedit* zahrnuje nemovitá věc i pozemek i stavbu domu s nejméně dvěma byty. Na druhé straně jsou i nemovité věci, jimiž budou jen bytové domy s nejméně dvěma byty, kde se spoluvlastnictvím ke společným částem domu a s vlastnictvím bytů nebude spojeno také spoluvlastnictví k pozemku, na němž se dům nachází, a tento pozemek bude ve vlastnictví vlastníka odlišného od vlastníků jednotek. Není vyloučeno, při respektování zásady *superficies solo cedit*, aby bytový dům jako stavba nebyl součástí pozemku, ale např. součástí práva stavby podle § 1240 NOZ. Podle ustanovení § 1240 odst. 1, 2 NOZ může být pozemek zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem stavbu.

V kontextu zásady *superficies solo cedit* je důležité se zmínit o přechodných ustanoveních NOZ. Podle ustanovení § 3054 NOZ platí³⁸, že stavba, která není podle dosavadních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den

³⁷ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 6.

³⁸ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. s. 7.

nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo ke stavbě i vlastnické právo k pozemku shodná osoba. Situace, kdy jsou tyto osoby odlišné, řeší ustanovení § 3055 NOZ, které stanovuje, že stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Obdobně to platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li pouze některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku. Podle odstavce 2 tohoto ustanovení platí výše uvedený odstavec 1 obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

Za zmínku stojí i další přechodné ustanovení NOZ, a to konkrétně ustanovení § 3056, které upravuje situace³⁹, kdy je odlišná osoba vlastníka stavby od vlastníka pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti NOZ. Takový vlastník pozemku má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží. V odstavci 2 ustanovení je stanoveno, že lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě. Úprava předkupního práva tak cílí ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby. Novým občanským zákoníkem je také upraveno předkupní právo k pozemku v případě spoluvlastnictví domu s byty, kde toto právo bude náležet spoluvlastníkům stavby v poměru jejich spoluvlastnických podílů.

Ustanovení § 1158 NOZ pracuje s termíny jako je dům a jednotka, které jsou převzaty z předchozí právní úpravy. Termín dům byl zaveden jako termín bytového vlastnictví z bytového zákona, kde se domem rozuměla budova jako druh trvalé stavby, kde byly vymezeny jednotky, a v tomto smyslu a významu vešly tyto pojmy do povědomí a byly takto dlouhodobě užívány. Lze tedy dovozovat, že z této tradice vychází i termíny

³⁹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 7.

použité v citovaném ustanovení. Termíny dům ani budova nejsou v NOZ přesně definovány. Termín budova je uváděn pouze v § 1840 NOZ týkající se uzavírání smluv distančním způsobem a závazky ze smluv uzavíraných mimo obchodní prostory.

Odstavec 2 ustanovení § 1158 NOZ normuje, že pod pojem byt nelze podřadit jen nebytové prostory, ale také soubor bytů a nebytových prostor. Definice pojmu byt je uvedena v § 1159 NOZ, kde je byt označen pro účely bytového spoluvlastnictví jako prostorově oddělená část domu. Definice prostorově oddělené části domu se týká i nebytového prostoru, ve smyslu zásady, že co je stanoveno v oddílu o bytovém spoluvlastnictví o bytu, platí také pro nebytový prostor.

Co se týká souboru bytů nebo nebytových prostor, není zcela jasné⁴⁰, zda zákonodárce činí předmětem právní úpravy zvláštní věc hromadnou či měl na mysli jen stav, kdy jeden subjekt vlastní více bytů, ani jaký je zvláštní účel daného ustanovení. Z dikce tohoto ustanovení vzniká dojem, že se zde vytváří možnost vymezit jako jeden byt např. jedno podlaží domu, v němž se může nacházet více stavebně samostatných bytů. Lze si představit možné praktické obtíže v situaci, kdy by původní vlastník musel převádět části takového souboru představujícího jedno podlaží různým nabyvatelům a část si případně ponechat, neboť prodej jednotlivých bytů nebo nebytových prostor v rámci souboru bytů by byl proveditelný jen jako prodej podílu na souboru bytů jako na části jednotky, nebo dokonce zneužití této možnosti vedoucí k zablokování prodeje určitých jednotek. Není dále jednoznačně zřejmé, zda je a jak vypadá kritérium pro to, aby jednotkou mohl být celý soubor bytů nebo nebytových prostor, aby mohl být samostatnou jedinou jednotkou včetně podílu na společných částech nemovité věci, nebo zda je tento postup závislý pouze na rozhodnutí osoby vydávající prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám.

3.2 SROVNÁNÍ S PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVOU

Předchozí právní úprava upravovala vlastnictví bytů v ustanovení § 1 bytového zákona (zákon č. 72/1994 Sb.), které hovořilo o spoluvlastnictví budovy, které definovalo tak, že spoluvlastník budovy byl vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Byt nebo nebytový prostor byly popsány jako určitá prostorově vymezená část budovy. V bytovém zákoně hrály

⁴⁰ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 10.

důležitou roli pojmy budova a dům, které byly přesně charakterizovány. Budova byla definována jako druh stavby a dům jako druh budovy. Zákon v textu střídavě tyto pojmy používal a nerozlišoval důsledně mezi nimi, takže až z konkrétního kontextu bylo možné dovodit, zda šlo v daném případě o budovu nebo o dům jako budovu ve spoluvlastnictví.

Nová právní úprava podle NOZ zdůrazňuje spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek⁴¹, což se shoduje s předchozí právní úpravou, ovšem s podstatnou změnou, že nemovitou věcí ve spoluvlastnictví je pozemek a na něm stojící jeho součást – dům. Je-li např. dům postaven na cizím pozemku, není v bytovém spoluvlastnictví obsaženo spoluvlastnictví k pozemku a nemovitou věcí ve spoluvlastnictví je stavba. Dům ani podle nové právní úpravy nebude v řadě případů součástí pozemku, ale může jít o součást věcného práva jiného, např. práva stavby. I když není definice pojmů dům, budova a stavba výslovně stanovena v NOZ, lze využít definice, které jsou v jiných právních předpisech a byly dosud dlouhodobě používány. Za budovu bude i nadále nutno považovat stavbu, která má charakter trvalé stavby, která je spojena se zemí pevným základem, a jde o stavbu prostorově soustředěnou a navenek uzavřenou obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. Nová právní úprava normuje, že dům není samostatnou nemovitou věcí, ale za určitých okolností jí však může být.

3.3 JEDNOTKA

Nový občanský zákoník definuje jednotku v ustanovení § 1159, jehož dikce zní:

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Věta první komentovaného ustanovení definuje byt jako prostorově oddělenou část domu. Jde o novou charakteristiku pojmu byt, který ale nevychází zásadně z účelu, ke kterému má byt sloužit. Takové vymezení pojmu byt se liší od definice, která byla uvedena v ustanovení § 2 písm. b) bytového zákona, kde byl byt definován jako místnost nebo soubor místností, které byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Bytový zákon definoval byty a nebytové prostory jako prostorově uzavřené samostatné užitkové prostory, nikoli jako prostorově oddělené části domu. Z důvodové zprávy k NOZ

⁴¹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. Ss. 13.

vyplývá, že byt není v tomto zákoně definován, je jen zdůrazněna jeho hlavní vlastnost, kterou je, že musí jít o prostorově oddělenou část domu. To vylučuje ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na obytné prostory, které nejsou součástí domu. Zásadní již není vazba pojmu byt na existenci správního rozhodnutí. Nicméně stále je byt nebo nebytový prostor určitou oddělenou částí domu, u níž by měly být splněny stavební a technické podmínky pro to, aby daná část mohla plnit účel bytu nebo nebytového prostoru.

Nová právní úprava zahrnuje mezi věci nemovité jednotku, a to výslovným prohlášením zákona podle ustanovení § 498 NOZ. Nový občanský zákoník upravuje zcela nově⁴² pojem jednotky, a zároveň tím pojmově zdůrazňuje výslovně vzájemnou spojitost podílu na společných částech nemovité věci s bytem jako dvěma prvky, z nichž jednotka sestává. Předchozí pojetí právní úpravy omezené na deklaraci úzkého spojení spoluvlastnictví několika subjektů k domu a k pozemku a vlastnického práva každého z těchto subjektů k bytu a nebytovému prostoru vyžadovalo vždy konkrétní bližší úpravu tohoto pevného spojení. Nový občanský zákoník tak vytváří vzájemnou spojenost a neoddělitelnost bytu jako prostoru a podílu na společných částech nemovité věci samou koncepcí jednotky.

3.4 SROVNÁNÍ S PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVOU

Jednotka byla v předchozí právní úpravě definována v ustanovení § 2 písm. h) bytového zákona a bytem nebo nebytovým prostorem nebo rozestavěným nebytovým prostorem byla vymezená část domu. Obsah pojmu jednotka byl v bytovém zákoně definován úžeji, neboť nezahrnoval spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, tedy na domu, a na pozemku. Jednotka v pojetí bytového zákona nebyla nemovitostí ani samostatnou věcí a právní vztahy k jednotkám se řídily ustanoveními předchozího občanského zákoníku a dalšími právními předpisy, které se týkaly nemovitostí.

3.5 SPOLEČNÉ ČÁSTI

Nový občanský zákoník definuje jednotku v ustanovení § 1160, jehož dikce zní:

⁴² KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 17.

Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí v i případech, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Komentář k odstavci 1 citovaného ustanovení uvádí⁴³, že společnými u bytového spoluvlastnictví jsou nejméně ty ze součástí nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Jde o vymezení minima, které je definováno svým účelovým určením, tedy že slouží všem vlastníkům jednotek společně. Mohou tedy existovat i takové části nemovité věci, které mohou být společně vlastníkům jednotek, pokud budou takto vymezeny v prohlášení, byť se nemusí jednat o věci, které dle svého charakteru mají nutně vždy sloužit vlastníkům jednotek společně. Pokud bude takto realizováno jejich vymezení nebo se na tom vlastníci jednotek dohodnou a tato dohoda najde odpovídající odraz v prohlášení vlastníka, není bráněno vlastníkům jednotek si jako společné vymezit i širší rozsah společných věcí. V ustanovení § 1166 NOZ jsou uvedeny povinné minimální náležitosti prohlášení, které jsou součástí prohlášení vždy, není však vyloučeno u vést do prohlášení i jiné skutečnosti. Tento výklad odpovídá i snaze NOZ o posílení možnosti svobodného projevu vůle vlastníků. Takové části domu by ovšem musely splňovat podmínku, že nejde o části, které podle své povahy mají sloužit všem vlastníkům jednotek společně.

Na rozdíl od pojetí společných částí podle zákona o vlastnictví bytů, podle občanského zákoníku je zásadní odlišnost spatřována především v tom, nyní již nehovoříme pouze o společných částech domu, ale o společných částech nemovité věci (která je rozdělená na jednotky). Hovoříme tak o společných částech tvořených pozemkem, na kterém dům stojí, a společných částech domu, za předpokladu, že dům je postaven na pozemku, který mají vlastníci jednotek ve spoluvlastnictví. Jedná se také

⁴³ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 23.

o vedlejší věci, které jsou způsobilé být užívány jako příslušenství domu nebo pozemku⁴⁴.

Z komentáře k odstavci 2 citovaného ustanovení vyplývá, že v případě, že jde o dům postavený ve vlastnictví vlastníků jednotek, je vždy tento pozemek společný. Společné je vždy i věcné právo zakládající vlastníkům jednotek právo mít na pozemku dům. Za takové věcné právo nutno považovat zejména právo stavby, které je upraveno v ustanovení § 1240 NOZ, z jehož dikce plyne, že pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby mít na povrchu pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Právo stavby může být zřízeno tak⁴⁵, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejím lepšímu užívání. Podle ustanovení § 1242 NOZ je právo stavby věc nemovitá. Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné na dobu maximálně 99 let a toto právo lze nabýt smlouvou, vydržením nebo stanoví-li tak zákon, tak rozhodnutím orgánu veřejné moci. Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu, a zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci. Pokud nabyl stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let, a jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit. Trvání práva stavby lze také prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou, a pokud byla ujednána, nepřihlíží se k ní. Pokud bylo právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opakujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Nepřihlíží se k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události; to neplatí, ujedná-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz. Pokud se stavebník práva stavby zřekne, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe anebo na jinou osobu. Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže

⁴⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN: 978-80-7478-546-7. S. 448

⁴⁵ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 25.

však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.

Nový občanský zákoník neobsahuje, pokud jde o stavební části, konkrétní přímý výčet společných částí. Tento výčet může být upřesněn textem prováděcího právního předpisu. Reálně však společnými částmi nemovité věci budou obdobné součásti nemovité věci, které byly považovány za společné všem vlastníkům jednotek o podle bytového zákona. Absence konkrétního výslovného výčtu v NOZ na tom nic nemění, neboť odstavec druhý komentovaného ustanovení naznačuje, které jsou obvyklé společné části. Činí se tak poukázáním na jejich zásadní význam pro stavbu domu, její kompaktnost, vzhled a tvar. Určení společných částí v konkrétním domě vždy plyne z obsahu prohlášení vlastníka budovy při jeho rozdělování na jednotky nebo z obsahu smlouvy o výstavbě nebo ze změn, které nastanou v souvislosti s vypořádáním spoluvlastnictví (podílového nebo společného jmění manželů) k domu. Zásadní v tomto ustanovení je to, že je připuštěno, aby jako společné byly klasifikovány jen ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

Společnými částmi nemovitosti jsou takové, které jsou svým charakterem podstatné. Zejména se bude jednat o základy, střechu, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, schodiště, komíny, ale také ty stavební části, které jsou podstatné pro tvar a vzhled domu – z povahy věci se jedná zejména o okna a úpravu fasády. Za vždy společnou část domu jsou považovány ty společné části, které jsou nutné pro možnost užívat nemovitou věc pro každého vlastníka jednotky, např. základy, střecha a nosné zdi. Částmi společnými jen některým vlastníkům jednotek budou např. sauna nebo skladové prostory.

Co jsou společné části nemovité věci, upravuje podrobněji speciální právní předpis⁴⁶, kterým je nařízení vlády. Podle něj patří mezi společné části kromě pozemku, na kterém dům stojí, navíc i pozemek, který funkčně souvisí s provozem a se správou domu, a na kterém jsou zejména předzahrádky, zpevněné plochy nebo parkovací plochy, dvory či další stavby. Dle nařízení se částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí rozumí zejména střecha, komíny včetně vyložkování, zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, atd. Lze sem podřadit také domovní kotelny, výtahy ve společných částech, půdy, prádelny nebo také bazény a prostory, ve kterých jsou umístěna parkovací místa (pokud nejsou zahrnuty

⁴⁶ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů

v jednotce). Za společné části se také vždy považují obvodové stěny prostorově ohraničující byt a to i v případě, že se jedná o nenosné svíslé konstrukce a také všechny svíslé konstrukce jako stěny či sloupy nebo pilíře. Výjimku tvoří povrchové úpravy, jimiž je nutno rozumět malby, tapety, ale také obložení a konstrukce tzv. vestavěných skříní ve stěnách. Společnými částmi jsou také podlahy, s výjimkou podlahových krytin v bytě. Dále pak přípojky pro dodávky energií, rozvody plynu (až k uzávěru pro byt), rozvody vody, protipožární zařízení, nouzové osvětlení, rozvody telefonu, domácí zvonek a další⁴⁷.

3.6 SROVNÁNÍ S PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVOU

V předchozí právní úpravě, zejména v bytovém zákonu, byl stanoven výčet částí domu určených pro společné užívání, příslušenství domu a společná zařízení domu, jež zákon nazýval společné části domu. Do nové právní úpravy se dostává tzv. výlučné užívání vlastníka jednotky společné části. Zavedení principu výlučného užívání vlastníka jednotky ke společné části nemovité věci připouští i užívání určité společné části domu jedním nebo více vlastníky jednotek.

3.7 PODÍLY NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH

Nový občanský zákoník definuje jednotku v ustanovení § 1161, jehož dikce zní:

Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

Komentář uvádí⁴⁸, že podíly na společných částech mohou být nově podle NOZ určeny několikerým způsobem. Prvním je určení podílu na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům, a umístění bytu. Dále je možné určit podíl na společných částech tak, že všechny podíly jsou stejné, a třetí způsob určení spoluvlastnických podílů je stanoven poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Poslední způsob je určen pouze podpůrně pro případ, kdy nebude velikost podílu určena jiným kritériem zvoleným svobodným rozhodnutím vlastníka budovy.

⁴⁷ Více viz ustanovení §5 a §6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁸ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 37.

Novinkou nové právní úpravy je tedy možnost určení podílů na společných částech tak⁴⁹, že všechny podíly na společných částech jsou stejné. Dohoda o stejných podílech přitom není podmiňována tím, že též jednotlivé byty nebo nebytové prostory se vyznačují stejnou velikostí podlahové plochy, může se jednat o byty, jejichž podlahová plocha je různá, avšak bylo rozhodnuto o tom, že z určitých důvodů budou považovány všechny podíly na společných částech za stejné. Tento způsob určení podílu na společných částech je praktický z hlediska určení velikosti podílů jednotlivých jednotek na různých druzích nákladů, příjmů, počtu hlasů vlastníků jednotek, různých výpočtů, může ale být některými vlastníky považován za méně příznivý vzhledem k různé velikosti podlahové plochy bytů a s tím související různou mírou rozsahu a potřeb oprav, opotřebení atd.

Další novinkou je určení podílů na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu. Tento způsob stanovení podílu na společných částech umožňuje zcela volně přihlídnout k místním specifikům jednotlivých bytů a nebytových prostor.

Nový občanský zákoník uvádí jako prioritu možnost volného uvážení o stanovení podílu na společných částech, když sám ukazatel povahy, rozměrů nebo umístění domu je velmi individuální a dává možnost v podstatě k jakémukoli určení těchto podílů zcela nezávisle na velikosti jednotek. Určení podílů tedy bude výlučně věcí volného uvážení autora prohlášení nebo případných pozdějších dohod vlastníků jednotek. Nová právní úprava poskytuje především zásadu smluvní volnosti ve věci určení výše podílů a k tomu přináší dvě nové alternativy určení podílu na společných částech.

Co se týče určení podílů na společných částech domu, tak dle NOZ platí nevyvratitelná právní domněnka, že pokud se neurčí podíly v závislosti na povaze, rozměrech a umístění jednotlivých jednotek nebo nejsou podíly určeny jako stejné, tak platí, že podíly jsou určeny dle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Tento typ určení tak přichází v úvahu až podpůrně, pokud podíly nejsou stanoveny dle povahy bytu. Nová právní úprava tak klade důraz nejen na celkový poměr podlahových ploch, ale také na povahu a umístění bytu a tedy celkovou hodnotu bytu. Důležité tak nyní může být i umístění bytu v jednotlivých podlažích nebo na určité straně domu. Způsob výpočtu podlahové plochy je taktéž

⁴⁹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 38.

upraven nařízením⁵⁰. Pro tento výpočet je důležité byt prostorově ohraničit. Dle současné právní úpravy je byt ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách, které ohraničují byt. Podlahovou plochu jednotky tvoří půdorysná plocha všech místností v bytě a půdorysná plocha všech svislých nosných a nenosných konstrukcí (stěny, sloupy, pilíře,...). Do půdorysné plochy je nutné také započítat skříně ve zdech v bytě, vany a další zabudované předměty, které zakrývají podlahovou plochu. Dále jsou stanoveny také postupy pro výpočet podlahové plochy u mezonetových bytů či bytů s galeriemi. Podlahová plocha se uvádí v m² a je třeba ji zaokrouhlit na jedno desetinné místo a to tím způsobem, že pět setin m² a víc se zaokrouhlí směrem nahoru.

3.8 ZMĚNA VELIKOSTI PODÍLU

Nový občanský zákoník definuje změnu velikosti podílu v ustanovení § 1162, jehož dikce zní:

Jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnilly tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé.

Nedojde-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení (§ 1169), změní prohlášení soud.

Z komentáře k odstavci 1 citovaného ustanovení plyne⁵¹, že určení podílu na společných částech jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě jinak než jako stejné, s sebou může časem přinášet i neshod mezi vlastníky jednotek. Může tedy nastat situace, kdy vlastník jednotky nabude dojmu, že určení jeho podílu na společných částech je nespravedlivé. Ne vždy je nutno pouze na základě subjektivního pocitu vlastníka měnit dokument, kterým je prohlášení vlastníka. Pro tuto změnu je podstatná existence určitých relevantních skutečností. Jednak musí nastat podstatné změny poměrů, nepostačuje pouhý vznik změn, a musí se jednat o kvalifikovanou nespravedlnost. Musí tedy být splněny dva předpoklady:

⁵⁰ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů

⁵¹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 41.

jednak že došlo k podstatné změně okolností oproti době, kdy byly určovány velikosti podílu na společných částech, jednak že právě v důsledku těchto podstatných změn je určení podílu dotčeného vlastníka na společných částech zjevně nespravedlivé. Nebude tedy postačovat jakákoli změna okolností, byť podstatná, nýbrž tato změna okolností musí mít za následek stav zjevné nespravedlnosti, tedy být v příčinné souvislosti se vznikem nespravedlnosti v určení podílu. Pouze při splnění všech výše uvedených předpokladů má vlastník jednotky právo se domáhat změny podílu na společných částech. Pojem zjevná nespravedlnost není v zákoně blíže definován, bude vždy záležet na konkrétních okolnostech.

Komentář k druhému odstavci citovaného ustanovení uvádí, že nedosáhne-li vlastník jednotky, který usiluje o změnu prohlášení této změny prohlášení cestou mimosoudní, nebo nedojde k dohodě mezi ním a dalšími vlastníky jednotek, má právo obrátit se na místně a věcně příslušný soud, aby o této věci rozhodl. Není ovšem zcela zřejmé, jak dalece je soud návrhem vlastníka jednotky na způsob změny prohlášení vázán, zda případně může provést změnu prohlášení i jiným vhodným způsobem.

3.9 SROVNÁNÍ S PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVOU

Bytový zákon v předchozí právní úpravě přímo neřešil možnost změny podílu na společných částech vlivem podstatné změny poměrů a následkem zjevné nespravedlnosti. Změna prohlášení cestou dohody o změně, nebo soudním rozhodnutím představuje nový prvek. Možnost změny velikosti podílu na společných částech domu v NOZ má právně odrážet probíhající změny tak, aby vlastníci jednotek mohli i vzhledem na změny poměrů rozhodovat o změnách ve svém vlastnictví.

3.10 VZNIK JEDNOTKY

Stejně jako před účinností NOZ, tak i dle současné právní úpravy vzniká jednotka buď výstavbou, nebo zápisem do veřejného seznamu (nově již zákon nepracuje s pojmem katastr nemovitostí), kterému předchází prohlášení, zúžení společného jmění nebo vypořádání podílového spoluvlastnictví. Zápisem jednotka vznikne tehdy, když vlastník budovy rozdělí své právo k domu a k pozemku na vlastnické právo k jednotkám. A stejně jako dříve, jednotka vzniká také rozhodnutím soudu v určitých případech⁵².

⁵² Viz ustanovení § 1165 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

3.11 PROHLÁŠENÍ

NOZ uvádí minimální požadavky na obsahové náležitosti prohlášení, jimiž jsou údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území, v němž se dům s bytovými jednotkami nachází, dále údaje o jednotce (zejména pojmenování a označení jednotlivých bytů, popis a určení společných částí a velikost podílů na společných částech) a uvedení věcných či jiných práv, která na daném domě váznou. K prohlášení se také připojí půdorysy všech podlaží určující polohu všech bytů a společných částí. Nová právní úprava tak zjednodušuje prohlášení co do obsahu. Dříve byl kladen důraz na velmi přísné obsahové požadavky a hrozilo tak, že pokud nebudou tyto požadavky splněny, dojde k absolutní neplatnosti tohoto prohlášení. Judikatura se sice časem vyvinula a částečně ustoupila od tohoto formalismu⁵³ a k tomu, aby bylo možno takovou neplatnost prohlásit, bylo zapotřebí, aby byl zákon porušen vysokou intenzitou. Nicméně dle mého názoru tato úprava nebyla dostačující a s účinností NOZ se tak postup velmi zjednodušil.

Změnou prošly i podmínky pro vznik společenství vlastníků. Mohou nastat dvě situace. V prvním případě rozdělením vlastníkovy práva k nemovité vznikne minimálně 5 jednotek a nejméně 3 z nich jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Pak jsou součástí prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek. Pokud však vznikne jednotek méně, a nevznikne tak společenství, určí se v prohlášení pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a výše příspěvku na náklady spojené se správou domu. Jako zcela nová povinná náležitost prohlášení jsou právě pravidla pro užívání společných částí⁵⁴.

V praxi může nastat také situace, kdy dojde k neurčitému nebo nesprávnému vymezení jednotky v prohlášení. Pak musí původce tyto vady odstranit, a pokud tak neučiní, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek a to společným prohlášením. Pokud však k tomuto postupu nedojde, může o odstranění takové vady rozhodnout soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem. V případě, že jsou nesprávně či neurčitě určeny podíly na společných částech domu, k takovému vymezení se ze zákona nepřihlíží⁵⁵. Zákon také umožňuje změny prohlášení, a to dohodu v písemné formě. Mění

⁵³ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 6. 11. 2003, sp.zn. 28Cdo 1788/2003. Právní informační systém Salvia. Dostupné z: www.slv.cz

⁵⁴ Více viz ŠVESTKA, J, DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN: 978-80-7478-546-7. S. 483

⁵⁵ Ustanovení § 1168 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

se tak pohled na vady prohlášení a výslovně se chrání dobrá víra nabyvatele jednotky. Prohlášení totiž nelze zneplatnit a nelze také určit, že vlastnictví k jednotce nevzniklo. Lze ovšem prohlášení napadnout a vlastnické právo k jednotce tak zpochybnit, pokud obsahuje vady a vlastníkem jednotek je stále ještě původní vlastník, tedy ten, kdo změnil dům na dům s jednotkami. Je zde také větší volnost, kterou má při prohlášení vlastník domu, a to např. při vymezení společných částí. Zákon také zjednodušuje postup při odstraňování chybných údajů v prohlášení. Nově je postup stanoven přímo v zákoně, kdy nejdříve je k odstranění vad povinen původce prohlášení, následně vlastníci a až nakonec soud. Byl tak nahrazen postup, kdy toto bylo řešeno na úrovni katastrálních pravidel a k opravě prohlášení bylo zapotřebí svolat shromáždění vlastníků a bylo třeba, aby se změnou souhlasily tři čtvrtiny přítomných vlastníků. V případě změn prohlášení se také pamatuje na osobu, která je oprávněná z věcného práva, jež bylo zřízeno k jednotce a to tak, že ke změně prohlášení je třeba souhlasu takové osoby.

3.12 VÝSTAVBA

Jak již bylo řečeno, jednotka může vzniknout výstavbou, resp. smlouvou o výstavbě. V ní se strany zaváží, že se budou společně podílet na výstavbě, dokončení nebo změně domu, a to za účelem zřízení nebo změny již existujících jednotek. Zákon klade na tento druh smlouvy alespoň základní požadavky, resp. náležitosti, a to stejné údaje, jaké jsou potřebné pro prohlášení (při rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám), dále informace, jakým způsobem budou uhrazeny náklady na výstavbu, velikost podílů k domu, případně i k pozemku, je-li dům jeho součástí. Pokud výstavbou vznikne dům s alespoň pěti jednotkami, je třeba, aby ke smlouvě o výstavbě byly přiloženy také stanovy společenství vlastníků, které by takto vzniklo (viz výše). Smlouva ke své platnosti vyžaduje písemnou formu. Pokud stavbou vznikne dům, jsou strany smlouvy o výstavbě podílovými spoluvlastníky tohoto domu až do vzniku jednotky. V okamžiku vzniku jednotky se pak toto podílové spoluvlastnictví mění v bytové spoluvlastnictví.

V případě, že má nová jednotka vzniknout v domě, kde jsou již bytové jednotky vymezeny a touto nástavbou či přístavbou by byly změněny, je třeba ve smlouvě dojednat změnu velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku této nové jednotky takovým způsobem, který reflektuje nové uspořádání.

3.13 PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY

V souvislosti s vlastnictvím bytové jednotky v domě zákon vymezuje i určitá práva a povinnosti spojené s jejím užíváním, a to navíc vedle práv a povinností, která zákon přiznává obecně vlastníkům, např. povinnost zabránit imisím. Vlastník tak má právo jednotku výlučně užívat, spravovat ji a stavebně upravovat a užívat společné části⁵⁶. Při výkonu svých práv však nesmí zasáhnout do stejných práv ostatních vlastníků ani poškozovat společné části domu. Vlastník také musí svůj byt a společné části, které má ve výlučném užívání, udržovat⁵⁷.

Další povinností vlastníka je řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, stejně tak má povinnost zajistit, aby se těmito pravidly řídily osoby, kterým umožnil vstup do domu, potažmo do svého bytu. Novou povinností vlastníka jednotky je oznámit svoji adresu včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to ostatním vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby zodpovědné za správu domu. Zároveň je povinen nahlásit každou změnu v těchto údajích. Musí tak učinit ve lhůtě jednoho měsíce od okamžiku, kdy se dozvěděl (nebo se mohl dozvědět), že je vlastníkem. Děje se tak z toho důvodu, že ne vždy vlastník jednotky bydlí v bytě, který vlastní. Tuto změnu také vnímám jako změnu k lepšímu, neboť v minulosti neměl správce domu žádný nástroj, který by mu umožňoval např. zjistit, kolik osob obývá byt, aby na základě toho správně rozúčtoval společné náklady. Vlastník jednotky musí také ohlásit, pokud přenechá byt k užívání jiné osobě, zároveň sdělí i jméno a adresu této osoby. V této souvislosti má každý vlastník právo na to, aby mu bylo sděleno jméno a adresa kteréhokoli jiného vlastníka jednotky nebo nájemce v domě⁵⁸. Dalším právem vlastníka je vědět, jakým způsobem je hospodařeno s domem nebo s pozemkem, na základě čehož může u osoby odpovědné za správu domu nahlížet do smluv a účetních knih a jiných dokladů.

Mezi další povinnosti patří pravidelně přispívat na správu domu a pozemku, a to v závislosti na výši jeho podílu na společných částech domu. Pokud má ve výlučném užívání některou společnou část, určí se výše příspěvku i v závislosti na této části. Přispívá se i na odměnu osoby spravující dům, odměnu členů jejích orgánů, na vedení

⁵⁶ Ustanovení § 1175/2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁵⁷ K obsahu vlastnického a spoluvlastnického práva, pozitivnímu a negativnímu vymezení práv v souvislosti s užíváním bytu viz SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§978-1474). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN: 978-80-7400-499-5. S.728 a násl.

⁵⁸ Ustanovení § 1178 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

účetnictví a na další obdobné náklady. Nově se tak zohledňují nejen podíly na společných částech, ale také výlučné užívání některých společných částí.

Vlastník je také povinen platit zálohově služby související s užíváním bytu, ale má právo, aby mu tyto služby byly včas vyúčtovány. Vymezení a rozsah služeb upravuje zákon o službách⁵⁹. Dle tohoto zákona se poskytovatelem služeb rozumí vlastník nemovitosti nebo jednotky v domě rozděleném na jednotky, nebo společenství vlastníků jednotek. Příjemcem služeb je nájemce bytu nebo vlastník jednotky. Služby jsou vyúčtovány za zúčtovací období, které smí být maximálně dvanáctiměsíční. Pro rozúčtování služeb je důležité, kdo byt obývá. Proto se počítá vždy s vlastníkem jednotky či nájemce bytu a osoby, u kterých je předpoklad, že budou byt obývat po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období. Službami zákon rozumí zejména dodávky tepla a teplé vody, odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor a umožnění příjmu rozhlasového a televizního vysílání⁶⁰. Tento zákon také dále upravuje např. výši záloh za služby a způsob změny jejich výše, rozúčtování nákladů na služby nebo vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků.

Rozhodne-li se vlastník byt stavebně upravovat, musí umožnit do svého bytu vstup, a to za účelem kontroly, zda tyto úpravy nějak neohrožují či nemění společné části domu. K tomu musí být ovšem předem vyzván.

Pokud bylo rozhodnuto o údržbě, opravě, úpravě, atd. domu nebo pozemku, musí se vlastník zdržet takového jednání, kterým by tuto činnost ohrozil. Pokud je tato činnost vykonávána v jeho bytě, nebo na společných částech sloužící k jeho výlučnému užívání, musí do nich umožnit přístup. To stejné platí i v případě, že je třeba umístit, či kontrolovat zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla, či jiných energií. Nastane-li situace, že se těmito činnostmi poškodí jednotka, či vznikne jiná škoda, nahradí ji společenství vlastníků, a není-li ho, pak poměrně ostatní spoluvlastníci domu.

Pokud by některý z vlastníků porušoval některou povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu a to tak, že by tím podstatně omezoval práva ostatních vlastníků, pak by na návrh osoby odpovědné za správu domu mohl soud nařídit prodej jednotky tohoto vlastníka. Další změnou je tak zúžení aktivní legitimace k podání návrhu na tento nucený prodej jednotky. Dříve mohl podat soudu návrh každý vlastník jednotky

⁵⁹ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

⁶⁰ Více viz ustanovení § 3 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

v domě, zatímco nyní tak může učinit pouze správce nebo dotčený vlastník, který je porušováním povinností dotčen.

Pokud to není vyloučeno, je vlastník jednotky oprávněn své právo k jednotce rozdělit na podíly, čímž vznikne spoluvlastnictví k jednotce. Tito spoluvlastníci pak určí společného zástupce, kterého zmocní k tomu, aby vykonával jejich práva vůči osobě spravující dům.

Dalším právem vlastníka jednotky je právo převést vlastnictví k jednotce jiné osobě. Nájemce bytu pak má při prvním převodu jednotky překupní právo, které musí uplatnit do šesti měsíců od nabídky. To pouze za situace, že jednotka, kterou má pronajatou, vznikla rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Tento postup se však nepoužije na případy, kdy je nájemcem právnická osoba. Nově se také předkupní právo rozšiřuje i na nebytový prostor, ale pouze, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Jiná situace nastane v případě, že jednotka vznikne v domě, který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví právnické osoby. Pokud je nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, a tento se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze převést vlastnické právo k jednotce pouze na tohoto člena nebo společníka. Zákon také velmi detailně stanovoval obligatorní náležitosti pro smlouvu o převodu. Ty již nyní nejsou stanoveny obligatorně zákonem, ale náležitosti stanoví konkrétní smluvní typ a další stanovené náležitosti jsou třeba k provedení vkladu do katastru nemovitostí. Převod vlastnického práva k jednotce se tak významně zjednodušuje. Převodce je ze zákona povinen doložit nabyvateli jednotky, které dluhy vážnou na jednotce v souvislosti se správou domu a pozemku a v souvislosti se službami. Zákon stanoví, že za dluhy, které přejdou na nového vlastníka jednotky, ručí převodce. Dříve platilo, že pokud původní vlastník dlužil na platbách za služby a jednotku převedl, pak na nabyvatele tyto dluhy ze zákona nepřecházely a bylo nutné je vymáhat po převodci⁶¹.

Každopádně takový dluh vážnoucí na jednotce není závadou vážnoucí na věci. Není také zcela jasné, zda nabyvatel jednotky odpovídá pouze za dluhy uvedené v prohlášení, či zda odpovídá za veškeré dluhy s jednotkou spojené. Dle jednoho názoru dluhy, které by převodce v souvislosti se správou domu měl, a nebyly by uvedeny v potvrzení vydaném správcem, tyto dluhy by na nabyvatele nepřesly⁶². Bylo by tedy

⁶¹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 157

⁶² KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 157

vhodné, aby bylo nějakým způsobem určeno, jak se tyto nedoplatky budou vypořádávat, a to např. tím způsobem, že součástí kupní ceny bude i částka, která bude představovat zádržné. To se pak bude dát použít na úhradu těchto dluhů.

3.14 SPRÁVA DOMU A POZEMKU

Za správu domu a pozemku je odpovědné společenství vlastníků jednotek, a nevzniklo-li, pak správce. Na správu domu a pozemku se vztahují také obecná ustanovení zákona o správě cizí věci⁶³. Správou se dle zákona rozumí *vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí*⁶⁴. Jsou to taktéž činnosti související se společnými částmi, jako nástavba, přístavba, zřízení nebo zlepšení zařízení v domě, atd. Z hlediska provozního a technického se správou domu rozumí např. provoz, údržba či opravy společných částí, revize technických sítí, protipožárního zařízení nebo hromosvodů, údržba přístupových cest na pozemku. Z hlediska správních činností se správou rozumí zajišťování správních, administrativní činnosti, včetně vedení příslušné dokumentace, stanovení a vybírání určených záloh na služby, vedení účetnictví a předkládání daňových přiznání, a další⁶⁵.

Zákon rozlišuje správu bez vzniku společenství a se vznikem společenství vlastníků. V praxi bude zřejmě převládat druhý způsob. Jak již bylo uvedeno výše, pokud v domě s jednotkami nevzniklo společenství vlastníků, je osobou oprávněnou za správu domu správce. Pokud společenství vzniklo, pak je správcem domu a pozemku ten ze zakladatelů, který má většinu hlasů, a to do té doby, dokud si drží tuto většinu. Na správu domu se tak použijí pravidla obsažená v prohlášení. Automaticky se správcem stává ten vlastník, který má nadpoloviční podíl na společných částech domu. Pokud však takový vlastník v domě není, zvolí si správce všichni vlastníci většinou hlasů. Zvolený správce může být z důležitého důvodu a na návrh některého z vlastníků odvolán soudem. Ve věcech nutných k zachování majetku je oprávněn správce rozhodovat samostatně, kromě záležitostí, které náleží do působnosti shromáždění. Dříve platilo, že pokud společenství nevzniklo, byla za správu odpovědná osoba pověřená správou, a byla vymezena v prohlášení vlastníka budovy nebo ve smlouvě o výstavbě. Nově je tak

⁶³ Ustanovení § 1140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶⁴ Ustanovení § 1189 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶⁵ Viz ustanovení § 7 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů

upraven způsob určení této osoby, kdy již není určena v prohlášení, ale je volena vlastníky jednotek. Nové je také ustanovení, že pokud má některý z vlastníků větší než poloviční podíl na společných částech, stává se správcem automaticky. Zároveň je ale také omezena váha hlasu tohoto správce jakožto vlastníka.

Správce má také právo na odměnu, a to na odměnu obvyklou podle povahy jeho služeb. Jednat může buď osobně, nebo prostřednictvím osoby, na kterou může převést svoji působnost. Může se také dát zastoupit, ale jen při jednotlivém právním jednání. Osobu, která ho bude zastupovat, je ovšem povinen vybrat pečlivě a dát jí k tomu dostatečné pokyny⁶⁶.

3.15 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Stejně jako před 1. 1. 2014, tak i nyní je společenství právnická osoba, která je založená za účelem zajištění správy domu a pozemku. I nadále platí, že společenství smí nabývat za tímto účelem práva a zavazovat se k povinnostem, ovšem nově zákon stanoví, že tato právnická osoba nesmí podnikat, ale nesmí se ani podílet na podnikání (přímo nebo nepřímo), a nesmí být společníkem jiných podnikatelů nebo být jejich členem⁶⁷.

Spolu s vlastnictvím jednotky je spjato i členství ve společenství. Členové společenství dle zákona ručí za jeho závazky, ovšem pouze v určitém poměru, který je určen velikostí podílu na společných částech domu. I nadále také platí, že společenství je oprávněno nabývat majetek. Nepřihlíží se ovšem k takovému úkonu, kterým by společenství zajistilo dluh jiné osoby. Stejně tak se nepřihlíží k úkonu, kterým by se společenství zavázalo podílet se na ztrátě jiné osoby, nebo pokud by se zavázalo hradit dluhy jiné osoby nebo je zajistit.

Nově také společenství může zastupovat vlastníky jednotek při uplatňování práv, která těmto vlastníkům vzniknou vadou jednotky. Může se také sdružit s jiným společenstvím ke spolupráci, nebo se může stát členem právnické osoby, které taková společenství sdružuje. V takovém případě se ale nesmí zavázat k majetkové účasti. Smí tak učinit pouze za účelem členského vkladu nebo členských příspěvků.

⁶⁶ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Praha: C. H. Beck: 2013. ISBN: 80-740-0444-9. S. 180

⁶⁷ Ustanovení § 1194/1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Změnu přinesl nový občanský zákoník i do způsobu vzniku společenství. Dřívější právní úprava, dle které vznikalo společenství ze zákona v domě s alespoň pěti jednotkami, byla nahrazena ustanovením⁶⁸, dle kterého společenství založí vlastníci v domě, kde se nachází alespoň 5 jednotek, z nichž minimálně tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Učiní tak nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Vznik společenství je pak vázán na zápis do veřejného rejstříku. Povinně se tak společenství zakládá za stejných podmínek, za kterých dříve vznikalo ex lege. Pokud tak vlastníci neučiní, sankcí je blokáce při převodu jednotek. V současnosti je také zavedená povinnost prokazovat vznik společenství, a to k převedení práva k jednotce. Dokud není vznik prokázán, není do katastru nemovitostí vlastnické právo zapsáno. Společenství ovšem může vzniknout i v domě s méně než pěti jednotkami, a to za podmínky, že s tím vysloví souhlas všichni vlastníci. Za dřívější právní úpravy problém spočíval v tom, že společenství vznikalo ze zákona, což si mnohdy ani vlastníci neuvědomovali. Nyní tak rozlišujeme situace, kdy společenství vzniknout musí a kdy vzniknout může. Nemůže být ovšem založeno tehdy, když jsou v domě méně než dvě jednotky.

Společenství tak již nevzniká ze zákona, ale založením. Založení se provede schválením stanov. Lze jej také založit prohlášením nebo smlouvou o výstavbě. Pokud ovšem těmito způsoby založeno nebylo, zákon vyžaduje ke schválení stanov souhlas vlastníků všech jednotek v domě. Zákon také stanoví minimální náležitosti stanov⁶⁹. Kromě určení prvních členů statutárního orgánu se ovšem požadavky na stanovy zcela shodují s právní úpravou v zákoně o bytech. V současné době ale již neexistují vzorové stanovy ve formě obecně závazného právního předpisu, tak jak tomu bylo dříve. Pokud není společenství založeno prohlášením o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám nebo smlouvou o výstavbě, vyžaduje se pro stanovy forma veřejné listiny.

I nadále společenství tvoří orgány. Nejvyšším orgánem společenství je, stejně jako dříve, shromáždění, a statutárním orgánem pak výbor. Lze ovšem stanovami určit, že statutárním orgánem je předseda společenství. Již ne pověřený vlastník. Společenství může také vytvářet i další orgány, ovšem nemůže jim vyhradit pravomoci, které jsou ze zákona dány shromáždění nebo výboru. Členem orgánu společenství či zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu může být kdokoliv, kdo je

⁶⁸ Ustanovení § 1198 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶⁹ Ustanovení § 1200/2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; ukázka možných stanov viz příloha č. 2

svéprávný a kdo je dle předpisů upravujících živnostenské podnikání bezúhonný. Stanovy mohou být také měněny, ale pouze notářským zápisem.

Všichni vlastníci jednotek v domě jsou dle zákona členy shromáždění, přičemž počet jejich hlasů se opět odvíjí od velikosti podílu na společných částech. Zákon připouští výjimku, kdy se k hlasu vlastníka nepřihlíží, a to v případě, že je vlastníkem jednotky samo společenství. Stejná také zůstala právní úprava podmínek usnášení schopnosti, a to za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří drží většinu všech hlasů, a k přijetí rozhodnutí zákon vyžaduje souhlas většiny přítomných. Samozřejmě stanovy mohou určit i odlišný postup. Shromáždění se koná alespoň jedenkrát ročně. Do jeho působnosti patří zejména změna stanov a změna prohlášení, schválení účetní závěrky, nebo schválení výše záloh na úhradu služeb. Dále společenství rozhoduje o změně podlahové plochy bytu či změně účelu užívání bytu nebo domu. Uděluje také souhlas k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k zřízení zástavního práva k jednotce⁷⁰. Shromáždění může být svoláno také na návrh vlastníků jednotek, kteří mají více jak čtvrtinu hlasů, ovšem na návrh minimálně dvou z nich. K pozvánce⁷¹ musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nebo musí být uvedeno, kde je možné se s nimi seznámit.

V případě, že s rozhodnutím, které shromáždění přijme, některý z vlastníků nesouhlasí, má právo, a to do 3 měsíců ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, navrhnout soudu, aby o této záležitosti znovu rozhodl. Stejné právo má i kterýkoli vlastník, pokud má pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která nebyla shromážděním rozhodnuta, ač byla k rozhodnutí řádně předložena. Za určitých podmínek může být přijato rozhodnutí i mimo zasedání⁷², což je opět změna oproti dřívější právní úpravě, kdy takový postup nebyl možný.

Společenství se ze zákona zrušuje dnem zániku. K tomu může dojít tak, že zanikne vlastnické právo ke všem jednotkám v domě, nebo rozhodnutím soudu nebo v souladu se stanovami. Lze ho zrušit také rozhodnutím vlastníků, ale pouze pokud bylo založeno dobrovolně, nebo také v případě, že počet jednotek v domě klesne pod 5. Pokud se tak stane, pak vlastníci jednotek musí přijmout pravidla, která stanoví postup při správě domu a pozemku a pravidla přispívání na tuto správu. Pokud se společenství

⁷⁰ Více viz ustanovení § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷¹ Příloha č. 3

⁷² Ustanovení § 1210 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ruší, není třeba provádět jeho likvidaci, přičemž dle podílu na společných částech domu přechází na vlastníky jednotek práva a povinnosti společenství.

3.16 ZRUŠENÍ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Při zrušení bytového spoluvlastnictví se změní bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví věci nemovité, a to na základě dohody vlastníků jednotek zápisem do veřejného seznamu. Při tomto zrušení je samozřejmě zapotřebí určit velikost spoluvlastnických podílů. I na toto zákon pamatuje a určuje tak ten tento podíl v závislosti na tom, jaký podíl měl vlastník jednotky na společných částech domu. V situaci, kdy jsou všechny jednotky v domě ve společném vlastnictví manželů, lze bytové spoluvlastnictví taktéž zrušit. V takovém případě se musí manželé dohodnout na přeměně na vlastnictví nemovité věci a to do společného jmění, přičemž tato změna se opět zapisuje do veřejného seznamu. Tyto dohody vždy vyžadují písemnou formu⁷³. Bytové spoluvlastnictví může být také zrušeno, pokud se všechny jednotky v domě sloučí v rukou jediného vlastníka, a to prohlášením, které opět vyžaduje písemnou formu a také je třeba jeho zápis do veřejného seznamu.

Pokud je jednotka zatížena, je ke změně bytové vlastnictví na vlastnictví či spoluvlastnictví nemovité věci třeba písemného souhlasu osoby, která je z toho určitého věcného práva oprávněna.

⁷³ Více viz SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§978-1474). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN: 978-80-7400-499-5. S. 841 a násl.

4 ZÁVĚR

V první řadě bych rád zmínil fakt, že nynější právní úprava změnila nahlížení na problematiku vlastnictví bytů, jelikož zákon již nehovoří o vlastnictví bytů, ale o bytovém spoluvlastnictví. Je tak nově kladen důraz na spoluvlastnictví domu. Pružnějším způsobem právní úprava nyní reaguje na vymezení toho, co se považuje za společné části. Všechny domy totiž nejsou stejné a v případě, že by byl jediný ucelený seznam společných částí, který by platil vždy, neodpovídal by realitě. Nyní tak již má vlastník možnost kromě společných částí uvedených v zákoně, určit společné části v prohlášení.

Nové je také pojetí jednotky, což považuji za posun kupředu. Jednotka je tak vymezena jako věc nemovitá, zahrnující v sobě i podíl na společných částech domu a pozemku. Tím tak byly odstraněny problémy, které mohly v minulosti vznikat v souvislosti s pluralitou předmětu vlastnictví. Dříve byla totiž jednotka vymezena jako byt nebo nebytový prostor, a pozemek a společné části, resp. podíly na nich sledovaly osud jednotky. Za další „novinku“ lze považovat úpravu výlučného užívání společných částí domu a jejich oprav.

Výraznou změnou prošla i úprava týkající se určení podílu na společných částech domu. Předchozí úprava, kdy záleželo na poměru velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě, byla nahrazena úpravou, podle které je nyní nutné zohlednit také povahu, rozměry a umístění bytu. Převládá tak kritérium hodnoty jednotky.

Nově také může vzniknout společenství vlastníků i v domě s méně než pěti jednotkami, pokud s tím souhlasili všichni vlastníci. Více zásadní ovšem je změna, jakým způsobem nyní společenství vzniká. Dříve společenství vzniklo ze zákona v domě s nejméně pěti jednotkami, které byly ve vlastnictví nejméně tří různých vlastníků, a to okamžikem doručení listiny osvědčující vlastnické právo poslednímu vlastníkovi. Současná právní úprava na to reagovala tím způsobem, že nyní již nepostačuje ke vzniku společenství pouze naplnění zákonných podmínek, ale je třeba i aktivního jednání vlastníků jednotek. Společenství se tak nyní zakládá a to schválením stanov a vzniká zápisem do příslušného veřejného rejstříku. Pokud vlastníci společenství nezaloží, sankcí je blokáce možnosti převodu vlastnického práva k jednotce.

Změny tak nebyly nijak drastické a stávající právní úprava, tedy nový občanský zákoník především upřesňuje některé problematické oblasti. Došlo také k drobné změně v názvosloví.

Je zajisté také nutné zmínit přechodné ustanovení nového občanského zákoníku⁷⁴, které má dopad na způsob, jakým je nyní nahlíženo na právní režim bytových jednotek. První režim se vztahuje na jednotky v domech s byty, k nimž vlastník nabyt vlastnické právo před 1. 1. 2014. Vztahy k těmto bytům, postup při jejich převodu a jiné právní vztahy k nim se i nadále řídí dřívější právní úpravou, tedy zákonem o bytech. Podstatné je, že vlastnické právo k jednotce v domě s byty nabyt alespoň jeden vlastník před účinností nového občanského zákoníku. Právní vztahy k jednotkám, k nimž vzniklo vlastnické právo až po 1. 1. 2014 se tedy řídí již novu právní úpravou. Na tento dvojitý režim musel nutně reagovat i katastrální zákon⁷⁵, a to tak, že z výpisu z katastru nemovitostí bude patrné, zda se jedná o byt dle NOZ nebo dle zákona o vlastnictví bytů.

⁷⁴ Ustanovení § 3063 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knihy

1. DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007. xxviii, 363 s. Monografie (ASPI). ISBN 978-807-3572-808.
2. SELUCKÁ, Markéta a Romana PETROVÁ. *Vlastnictví bytu*. Vyd. 1. Brno: Computer Press, 2006. 182 s. Právo pro denní praxi. ISBN 80-251-1115-6.
3. KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář*. Vydání první. Brno: Computer Press, 2006. xx, 340 pages. Právo pro denní praxi. ISBN 80-740-0444-9.
4. NOVOTNÝ, Marek a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Brno: Computer Press, 2006. 575 pages. Právo pro denní praxi. ISBN 978-807-4003-639.
5. ZUKLÍNOVÁ, Michaela a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014. xxviii, 1298 s. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 978-807-4783-692.
6. NOVOTNÝ, Petr a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Nový občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5
7. SPÁČIL, Jiří a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.
8. ZUKLÍNOVÁ, Michaela a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.: komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*. 2. vyd. Praha: Linde, 2013. 107 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-2019-243.

Právní předpisy

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
2. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
3. Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
4. Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Internetové zdroje

Mgr. HOLUB, M., Mgr. MIŠKOVSKÁ, L., Vlastnictví bytů podle nového občanského zákoníku.[online].[cit.2014-9-4]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vlastnictvi-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-92135.html>

Seznam soudních rozhodnutí

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4. 4. 2001, sp.zn. 26 Cdo 2340/99

Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky ze dne 8. 12. 2004, sp.zn. III. ÚS 23/04

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 6. 2008, sp.zn. 22 Cdo 1455/2008

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 6. 2011, sp.zn. 22 Cdo 3174/2009

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 11. 2003, sp.zn. 28 Cdo 1788/2003

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Vzor smlouvy o výstavbě.....	I.
Příloha B – Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.....	VIII.
Příloha C – Pozvánka na schůzi společenství vlastníků jednotek.....	XXIII.

PŘÍLOHA A – VZOR SMLOUVY O VÝSTAVBĚ⁷⁶

SMLOUVA O VÝSTAVBĚ

uzavřená podle ustanovení § 17 a násl. zákona č. 72/1994 Sb.,
zákona o vlastnictví bytů v platném znění

Smluvní strany:

společností **ABC, a.s.**,

IČO: 45004500,

zapsanou v OR vedeném Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 2900

se sídlem Brno, Veveří 70, PSČ 602 00

zastoupená Ing. Miroslavem Novákem,

předsedou představenstva

(dále jen „stavebník č. 1“)

a

paní **Jana Hubená**,

r. č. 45.50.12/455,

bytem Brno, Jana Uhra 25,

(dále jen „stavebník č. 2“)

a

pan **Petr Krásný**,

r. č. 45.05.12/444,

⁷⁶ Převzato z publikace Selucká M., Petrová R., Vlastnictví bytu. Brno: ComputerPress, a.s, 2006; ISBN: 80-251-1115-6

bytem Dolní Lhota 15, PSČ 450 08

(dále jen „stavebník č. 3“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smlouvu:

I.

Stavebníci prohlašují, že uzavírají tuto smlouvu za účelem výstavby domu s bytovými jednotkami. Níže specifikované jednotky budou zhotovovány do vlastnictví stavebníků.

Stavebníci výslovně prohlašují, že disponují dostatečnými finančními prostředky k uskutečnění výstavby domu.

Stavebníci výslovně prohlašují, že se seznámili s projektovou dokumentací týkající se výstavby bytového domu, kterou vypracoval..... a s územním rozhodnutím Stavebního úřadu..... č.j. 45/2005/ZPO ze dne 15.5.2005.

Projektová dokumentace je nedílnou součástí této smlouvy o výstavbě (příloha č. 1).

Stavebník č. 1 výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavebního pozemku parcela č. 45/1 o výměře 2545 m² v katastrálním území Veveří, obci Brno, okrese Brno – město zapsaném v katastru nemovitostí vedeným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, na listu vlastnictví č. 463.

Na základě Geometrického plánu pro rozdělení pozemku p.č. st. 45, číslo 890/2005-711 došlo k rozdělení stavebního pozemku č. 45 na dva stavební pozemky č. 45/1, o výměře 2545 m² a 45/2, o výměře 2548 m²vše nacházející se v katastrálním území Veveří, obci Brno, okrese Brno – město.

Geometrický plán pro rozdělení pozemku p.č. st. 45, číslo 890/2005-711 je nedílnou součástí této smlouvy o výstavbě (příloha č. 2).

Stavebníci se seznámili se smlouvou o dílo, která tvoří nedílnou součást této smlouvy o výstavbě (příloha č. 3) a na základě které bude realizována vlastní výstavba domu.

II.

Podpisem této smlouvy se stavebníci zavazují, že zhotoví dům na pozemku parcela č. 45/1 o výměře 2545 m² v katastrálním území Veveří, obci Brno, okrese Brno – město, do 36 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení k výstavbě předmětného domu dle projektové dokumentace specifikované v čl. I. této smlouvy.

III.

Stavebníci se dohodli, že v souladu s projektovou dokumentací v rámci výstavby předmětného domu budou zřízeny tyto jednotky:

a) Jednotka č. 1 je byt 3+1, umístěný v 1. nadzemním podlaží domu.

Jednotka č. 1 se skládá z obývacího pokoje o velikosti 35,75 m², kuchyně o velikosti 20,15 m², ložnice o velikosti 29,45 m², koupelny o velikosti 7,75 m², WC o velikosti 1,35 m², předsíně o velikosti 15,55 m².

Vybavení náležející k jednotce je zvonek, vana, WC mísa, umývadlo.

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (elektroinstalace, rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, rozvody plynu, odpady), s výjimkou stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, které jsou umístěny ve společných částech domu.

K vlastnictví jednotky dále patří.....

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken, tak jak je patrné z projektové dokumentace.

Celková podlahová plocha jednotky č. 1 s příslušenstvím je 110 m².

b) Jednotka č. 2 je byt 3+1, umístěný v 2. nadzemním podlaží domu.

Jednotka č. 2 se skládá z obývacího pokoje o velikosti 35,75 m², kuchyně o velikosti 20,15 m², ložnice o velikosti 29,45 m², koupelny o velikosti 7,75 m², WC o velikosti 1,35 m², předsíně o velikosti 15,55 m².

Vybavení náležející k jednotce je zvonek, vana, WC mísa, umývadlo.

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (elektroinstalace, rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, rozvody plynu, odpady), s výjimkou stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, které jsou umístěny ve společných částech domu.

K vlastnictví jednotky dále patří

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken tak, jak je patrné z projektové dokumentace.

Celková podlahová plocha jednotky č. 2 s příslušenstvím je 110 m².

c) Jednotka č. 3 je byt 3+1, umístěný ve 3. nadzemním podlaží domu.

Jednotka č. 3 se skládá z obývacího pokoje o velikosti 35,75 m², kuchyně o velikosti 20,15 m², ložnice o velikosti 29,45 m², koupelny o velikosti 7,75 m², WC o velikosti 1,35 m², předsíně o velikosti 15,55 m².

Vybavení náležející k jednotce je zvonek, vana, WC mísa, umývadlo.

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (elektroinstalace, rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, rozvody plynu, odpady), s výjimkou stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, které jsou umístěny ve společných částech domu.

K vlastnictví jednotky dále patří

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

Celková podlahová plocha jednotky č. 3 s příslušenstvím je 110 m².

IV.

Stavebníci se v souladu s ustanovením § 18 odst. 1 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění dohodli, že každý z nich bude vlastnit následující jednotky:

Jednotka č. 1 bude ve vlastnictví stavebníka č. 1, tj. ve vlastnictví **ABC, a.s.**, IČO: 45004500, zapsanou v OR vedeném Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 2900 se sídlem Brno, Veveří 70, PSČ 602 00.

Jednotka č. 2 bude ve vlastnictví stavebníka č. 2, tj. ve vlastnictví **Jany Hubené**, r.č. 45.50.12/455, bytem Brno, Jana Uhra 25.

Jednotka č. 3 bude ve vlastnictví stavebníka č. 3, tj. ve vlastnictví **Petra Krásného**, r.č. 45.05.12/444, bytem Dolní Lhota 15, PSČ 450 08.

V.

V souladu s ustanovením § 18 odst. 1 písm. d) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění se stanovuje poměr na společných částech domu jednotlivým vlastníkům (stavebníkům).

Spoluvlastnický podíl k výše uvedeným společným částem domu s jednotkami se stanoví jako poměr výměry podlahové plochy jednotky k součtu výměr podlahových ploch všech jednotek v domě s jednotkami. Takto stanovený podíl je následující:

Vlastník jednotky č. 1 má na společných částech domu podíl ve výši 1/3.

Vlastník jednotky č. 2 má na společných částech domu podíl ve výši 1/3.

Vlastník jednotky č. 3 má na společných částech domu podíl ve výši 1/3.

Stavebníci výslovně prohlašují, že se v předmětném domě s jednotkami nebudou nacházet žádné společné části domu, které by byly společné vlastníkům jen některých jednotek.

VI.

V souladu s ustanovením § 18 odst. 8 zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění, je spoluvlastnický podíl na společných částech domu náležející jednotlivým stavebníkům následující:

Stavebník č. 1 má ve svém výlučném vlastnictví celkem ideální 1/3 předmětného domu.

Stavebník č. 2 má ve svém výlučném vlastnictví celkem ideální 1/3 předmětného domu.

Stavebník č. 3 má ve svém výlučném vlastnictví celkem ideální 1/3 předmětného domu.

VII.

Stavebníci v souladu s ustanovením § 21 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění provádějí mezi sebou převod podílů na vlastnictví pozemku tak, aby odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu.

Stavebník č. 1 prodává tímto stavebníkovi č. 2 ideální 1/3 stavebního pozemku parcela č. 45/1 o výměře 2545 m² v katastrálním území Veveří, obci Brno, okrese Brno – město zapsaném v katastru nemovitostí vedeným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, na listu vlastnictví č. 463 a stavebník č. 2 je do svého výlučného vlastnictví kupuje za cenu 10.000 Kč, slovy desettisíckorunčeských.

Stavebník č. 1 prodává tímto stavebníkovi č. 3 ideální 1/3 stavebního pozemku parcela č. 45/1 o výměře 2545 m² v katastrálním území Veveří, obci Brno, okrese Brno – město zapsaném v katastru nemovitostí vedeným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, na listu vlastnictví č. 463 a stavebník č. 3 je do svého výlučného vlastnictví kupuje za cenu 10.000 Kč, slovy desettisíckorunčeských.

Stavebník č. 1 stvrzuje podpisem této smlouvy, že přijal kupní cenu od stavebníka č. 2 a 3 při podpisu této smlouvy.

Stavebník č. 1 podá neprodleně po uzavření této smlouvy návrh na provedení vkladu vlastnického práva stavebníka č. 2 a 3 k předmětnému pozemku.

VIII.

Stavebníci se dohodli na tomto způsobu financování stavebních nákladů:

Stavebník č. 1 uhradí celkem 3.000.000 Kč

Stavebník č. 2 uhradí celkem 3.000.000 Kč

Stavebník č. 3 uhradí celkem 3.000.000 Kč

a to formou pěti splátek, tak jak je dohodnuto ve smlouvě o dílo, která je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 3).

IX.

Stavebníci se dohodli na těchto pravidlech pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku:

Vlastníci jednotek přispívají na správu, údržbu a opravy společných částí domu podle výše svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

X.

Stavebníci výslovně sjednávají, že každý ze stavebníků má právo převést svá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy o výstavbě na třetí osobu. S tímto převodem na třetí osobu vyslovují podpisem této smlouvy o výstavbě souhlas.

Pokud dojde k převodu práv a povinností stavebníka na třetí osobu, vstupuje třetí osoba (nabyvatel) do všech práv a povinností, které měl jeho předchůdce.

XI.

Tato smlouva o výstavbě byla vyhotovena v českém jazyce, v 8 (osmi) vyhotoveních, ze kterých každý ze stavebníků obdrží jedno vyhotovení a zbylé stejnopisy budou určeny pro účely zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, pro účely stavebního povolení a kolaudačního řízení.

Změny a doplňky této smlouvy o výstavbě je možné učinit pouze písemnými dodatky, které musí být číslována a podepsány všemi smluvními stranami.

Strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že tato byla vyhotovena podle jejich svobodné a skutečné vůle a že tato nebyla uzavřena pod nátlakem nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Seznam příloh:

Projektová dokumentace....

Geometrický plán pro rozdělení pozemku p.č. st. 45, číslo 890/2005-711

Smlouva o dílo uzavřená dne..... mezi....

Přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.

V Brně dne 25.3.2006.

ABC, a.s, stavebník č. 1
Jana Hubená, stavebník č. 2
Petr Krásný, stavebník č. 3

PŘÍLOHA B – VZOR STANOV SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ⁷⁷

Stanovy Společenství domu Janského/Přecechtělova 2234-2240

I. Základní ustanovení

1. Společenství domu Janského/Přecechtělova 2234-2240 je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona 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 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).
2. Název společenství je: Společenství domu Janského/Přecechtělova 2234-2240 (dále jen „společenství“).
3. Sídlo společenství je: Janského 2239, Praha 13 – Stodůlky, PSČ: 155 00 (dále jen „sídlo společenství“).
4. Společenství je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu č.p. 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240 v kat. území Stodůlky, obec Praha, část obce Stodůlky, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí uvedeného domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v předchozí větě.

II. Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu č.p. 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240 v kat. území Stodůlky, obec Praha, část obce Stodůlky, vymezených Prohlášením vlastníka budovy podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění ze dne 16.9.2010, právní účinky vkladu do katastru nemovitostí ke dni 14.10.2010 (dále jen „správa domu“).
2. Správou domu se rozumí:
 - a) zajišťování provozu domu č.p. 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240 a pozemků č.parc. 2342/185, 2342/186, 2342/187, 2342/188, 2342/189, 2342/190, 2342/191 vše v kat. území Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha, LV č. 18443 (dále jen „dům“ a „pozemky“), včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě,
 - b) zajišťování oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu včetně havarijní údržby,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - d) zajišťování kontrol, revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, výtahu, společné televizní antény a hromosvodů,

⁷⁷ Stanovy Společenství vlastníků Janského/Přecechtělova 2234-2240

- e) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu a pozemku,
 - f) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - g) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
 - h) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
 - i) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - j) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - k) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
 - l) vedení účetnictví domu podle zákona o účetnictví s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
 - m) uzavírání nájemních smluv v případech nájmu společných částí domu,
 - n) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
3. Společenství je oprávněno uzavírat smlouvy ve věci pojištění domu.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
5. Na základě pověření vlastníky jednotek nebo na základě zákona o vlastnictví bytů zajišťuje společenství:
- a) plnění poskytovaná s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých jednotek),
 - b) dodávku elektrické energie pro společné části domu,
 - c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d) vedení seznamu členů společenství.
 - e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
6. Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby:
- a) vybírání záloh na úhradu služeb od vlastníků jednotek,
 - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,

- c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
 - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
7. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to pouze se souhlasem vlastníka jednotky.
8. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
9. Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství takové změny stavby a změny v užívání stavby, kdy se neuzavírá smlouva o výstavbě.
10. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu, anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Smlouva se správcem obsahuje
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.

Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem, nejde-li o chyby v psaní či jiné formální chyby neměnicí smlouvu po obsahové stránce, schvaluje shromáždění. Opravu chyb v psaní či opravu jiných formálních chyb neměnicí smlouvu po obsahové stránce provádí výbor, který je povinen o provedení těchto oprav informovat nejbližší následující shromáždění. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být

dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

III. Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek společenství (dále jen „shromáždění“),
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“) nebo ten vlastník jednotky nebo jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen „pověřený vlastník“),
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Výbor nebo pověřeného vlastníka volí a odvolává shromáždění. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být fyzická nebo právnická osoba.
3. Orgány společenství hlasují veřejně, pokud se příslušný orgán společenství neusnese jinak.
4. Funkční období členů výboru a pověřeného vlastníka činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu výboru. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy. Po uplynutí funkčního období jsou členové bývalého výboru (pověřený vlastník) povinni činit jménem společenství nezbytné právní úkony a opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící společenství nebo vlastníků tím, že společenství nemá statutární a výkonný orgán. Jsou povinni v nejbližším možném termínu svolat shromáždění k volbě nových orgánů. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
5. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být v případě fyzických osob zvolena pouze osoba starší 18 let.
6. Členům výboru nebo pověřenému vlastníku a kontrolní komisi může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění.
7. O průběhu první schůze shromáždění, na které jsou schvalovány stanovy společenství a volen výbor společenství nebo pověřený vlastník, musí být pořízen notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství.
8. Člen výboru a pověřený vlastník může být volen opětovně.
9. Člen výboru nebo pověřený vlastník může být během funkčního období shromážděním odvolán.
10. Člen výboru nebo pověřený vlastník může během svého funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně předsedovi výboru v případě odstoupení předsedy všem ostatním členům výboru. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí, nejpozději však třicátým dnem po dni doručení oznámení o odstoupení předsedovi výboru v případě odstoupení předsedy poslednímu z členů výboru. Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení shromáždění, a to tak, že svolá shromáždění, přičemž své odstoupení písemně uvede v příloze k pozvánce. Odstoupení pověřeného vlastníka je účinné ode dne, kdy jej vzalo shromáždění na vědomí, nejpozději však třicátým dnem po dni svolání toho shromáždění, u kterého je odstoupení uvedeno v příloze k pozvánce.
11. Za člena výboru nebo pověřeného vlastníka, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu.

12. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.
13. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

IV. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků.
2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování:
 - a) o věcech, které jsou obsahem Prohlášením vlastníka budovy podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění ze dne 16.9.2010, právní účinky vkladu do katastru nemovitostí ke dni 14.10.2010 (dále jen „prohlášení vlastníka“),
 - b) o schválení nebo o změně stanov,
 - c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem dotčených vlastníků jednotek,
 - d) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
 - e) o změně osoby správce nebo změně obsahu smlouvy se správcem,
 - f) o stanovení výše odměn členů výboru, pověřeného vlastníka nebo členů kontrolní komise nebo revizora,
 - g) o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - h) o výši příspěvků od vlastníků na náklady spojení se správou domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - i) o schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - j) o nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.).
 - k) o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - l) o pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - m) o schvalování rozpočtu společenství,

- n) o schválení uzavření smlouvy, jejímž předmětem bude čerpání úvěru či půjčky společenství,
 - o) o vydávání řádů a nařízení společenství.
 - p) o dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Neplní-li výbor nebo pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají aspoň jednu čtvrtinu hlasů.
 4. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním shromáždění, a to zveřejněním pozvánky na vývěsce v domě. Požádá-li písemně některý z členů společenství výbor nebo pověřeného vlastníka o zaslání pozvánky na jeho adresu odlišnou od adresy domu, musí být tomuto členovi odeslána pozvánka nejméně 15 dní před konáním shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění k pozvánce se připojí podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.
 5. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo pověřený vlastník. Shromáždění může zvolit většinou přítomných hlasů i jiného předsedajícího shromáždění z řad členů společenství. v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 3 věta druhá nebo třetí, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
 6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, není-li těmito stanovami nebo zákonem uvedeno jinak.
 7. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl.
 8. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka, o schválení nebo o změně stanov a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek k přijetí usnesení o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle odst. 2. písm. f) tohoto článku je zapotřebí rovněž tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
 9. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu ani vzhled domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.
 10. Člena nebo několik členů společenství může na shromáždění zastupovat jiná fyzická osoba starší 18 let a způsobilá k právním úkonům nebo právnická osoba, a to na základě písemné plné moci. Tím nejsou dotčeny předpisy o zastoupení ze zákona nebo na základě soudního rozhodnutí.

11. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.

Přílohu zápisu tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům, prezenční listina včetně plných mocí a případně další listiny. Zápis podepisuje zvolený zapisovatel a alespoň jeden zvolený ověřovatel zápisu.

12. V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas tříčtvrtinové většiny, nebo všech vlastníků jednotek (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými vlastníky jednotek také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy vlastníků jednotek. Informace o věci, která má být schválena, musí být veřejně prezentována většině vlastníků nejméně 30 dní předem.

V. Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor je minimálně tříčlenný.
2. Výbor volí ze svých členů předsedu výboru. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
4. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně.
6. Výbor svolává jeho předseda nebo dva jeho členové. Výbor se svolává písemně pozvánkou alespoň 5 dní před konáním výboru, a to zveřejněním pozvánky na vývěsce v domě. Požádá-li písemně některý z členů výboru o zasílání pozvánky na jeho adresu odlišnou od adresy domu, musí být tomuto členovi odeslána pozvánka nejméně 7 dní před konáním výboru. Výbor je možné svolat i ústně (např. telefonicky) nebo také v kratší lhůtě, pokud s tímto postupem budou souhlasit všichni členové výboru. Výbor může být svoláván i formou předání písemného ročního plánu jednání výboru podepsaného předsedou výboru ostatním členům výboru, a to alespoň 5 dní před konáním prvního výboru v roce.
7. Jednání výboru je schopné usnášení, jsou-li přítomni alespoň tři jeho členové. Účast člena výboru na jednání výboru je v případě fyzických osob nezastupitelná, k přijetí usnesení výboru je třeba souhlasu alespoň tří členů výboru.

8. Výbor zejména:
- a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
 - c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za ceny jednotlivých služeb,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení,
 - e) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,
 - f) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, jejichž finanční plnění ze strany společenství nepřekročí částku 100 000,-Kč včetně DPH za každé jednotlivé plnění. U plnění vyšších než 100 000,-Kč včetně DPH je vyžadován souhlas a pověření shromážděním. Ve výjimečných případech může výbor poskytnout jednorázové plnění vyšší než 100 000,-Kč včetně DPH, pokud by hrozilo nebezpečí vzniku škody velkého rozsahu. (Oprava porušené kanalizace, oprava vody, oprava střechy a jiné opravy kde by hrozilo nebezpečí vzniku škod velkého rozsahu.)
 - g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,
 - h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - j) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - k) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
9. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
 - e) Přílohu zápisu tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, prezenční listina a případně další listiny.

- f) Zápis podepisuje zapisovatel a předseda výboru.
10. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a tento svůj nesouhlas prokáže (např. zaprotokolováním v zápise o jednání výboru).
11. Pokud je členem výboru právnická osoba, jednájí a podepisují za ní osoby uvedené ve výpisu z obchodního rejstříku této právnické osoby. Pokud tato právnická osoba není v obchodním rejstříku zapsána, jednájí a podepisují za ní osoby uvedené v jiném rejstříku, do kterého se uvedená právnická osoba zapisuje anebo osoby, které k tomu jsou oprávněné smlouvou o zřízení právnické osoby, zakládací listinou nebo zákonem.

VI. Pověřený vlastník

1. Pověřený vlastník je statutárním orgánem společenství, není-li zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkoly v rozsahu čl. V. odst. 8. těchto stanov.
2. Pověřeným vlastníkem může být vlastník jednotky (jednotek), kterého zvolí shromáždění; pro platnost jeho zvolení platí obdobně ustanovení čl. V. odst. 4. těchto stanov.
3. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka.
4. Pověřený vlastník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se pověřený vlastník zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.
5. Ustanovení těchto stanov, týkající se výboru, platí přiměřeně i pro pověřeného vlastníka, zejména ustanovení dle čl. V. těchto stanov.

VII. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- 4. Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise.

VIII. Jednání dalších osob za společenství

- 1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 2. Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- 3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- 4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

IX. Vznik členství, evidence členů společenství

- 1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
- 2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
- 3. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství v souladu s výpisem z katastru nemovitostí.
- 4. Výbor musí vést seznam členů společenství. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. v seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

X. Práva a povinnosti člena společenství

- 1. Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství, a to sám nebo v zastoupení s výjimkami stanovenými těmito stanovami nebo zákonem,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) obracet se s podněty, připomínkami a stížnostmi na výbor nebo pověřeného vlastníka nebo kontrolní komisi a být písemně informován o výsledku jejich vyřízení do šedesáti dnů od jejich podání,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

- g) užívat společné části domu a pozemky v souladu s těmito stanovami a usneseními společenství a platnými právními předpisy.
2. Člen společenství je povinen zejména:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
 - c) neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu, a to v poměrech uvedených v prohlášení vlastníka,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizaci domu,
 - f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,
 - h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky,
 - k) písemně oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovi neprodleně změnu trvalého pobytu a případně i adresu pro doručování písemností,
 - l) písemně oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovi jména a příjmení všech uživatelů jednotky, kterou vlastní, a to do 14 dnů od jakékoliv změny týkající se oznamovaných údajů,
 - m) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy, apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
 - n) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby. Tím nejsou dotčeny jeho další povinnosti vyplývající ze stavebních zákonů,
 - o) nerušit ostatní vlastníky nadměrným hlukem, a to zejména v době od 22.00 hod. do 7.00 hod. Tím se rozumí i používání praček a masážních van v těchto hodinách,

- p) neužívat jednotku jako pension nebo hotel, jako hudební, pěveckou či taneční školu apod., neumísťovat satelitní antény tam, kde by došlo k vizuálnímu narušování vzhledu domu.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

XI. Zánik členství ve společenství

1. Členství nebo společné členství ve společenství zaniká:
- a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby,
 - d) vypořádáním podílového spoluvlastnictví, nebo zúžením nebo vypořádáním společného jmění manželů ke dni, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí,
 - e) zánikem jednotky

XII. Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky a zálohy podle čl. X. odst. 2. Písm. d) a e) těchto stanov platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, a to ke každému poslednímu pracovnímu dni v měsíci připsáno na účet společenství, tzn., že poslední pracovní den musí být platba připsána na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

Do doby zapsání společenství do obchodního rejstříku a následného založení účtu v bance budou členové platit uvedené zálohy na účet dosavadního správce podle dosavadních předpisů.

2. O vyúčtování záloh podle čl. X. odst. 2. Písm. d) a e) rozhoduje shromáždění jednou ročně, zpravidla do 30. června za předchozí účetní rok.
3. Nevycerpaný zůstatek na zálohách na správu domu se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

XIII. Hospodaření a nakládání s majetkem společenství

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle odst. 1. pověřit jinou osobu (správce).
3. Společenství vede účetnictví podle zákona o účetnictví.
4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických

podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. v daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.
7. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi nakládat pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. Zcizování věcí bez souhlasu společenství je neplatné.
8. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
9. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
10. Společenství vlastníků zřizuje k zabezpečení nákladů oprav, údržby a ke krytí ostatních provozních výdajů mimo správy a dodávek služeb fond oprav. Prostředky soustředěné ve fondu oprav a jejich zůstatky tvoří příslušenství společné věci a převádí se do dalších období. v případě změny vlastníka jednotky v domě a související změny v osobě účastníka společenství se převádí zůstatek tohoto fondu ve prospěch nového vlastníka a hodnotu zůstatku původní a nový vlastník mezi sebou vypořádají, aniž by požadovali jeho vypořádání. Každý z vlastníků přispívá do fondu oprav měsíčně částkou stanovenou shromážděním na každý m2 plochy vlastněné jednotky. Výdaje, které mohou být čerpány k tíži fondu oprav, jsou výdaje vynaložené na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a na úpravy pozemku. Opravami se rozumí náhrada opotřebení společného majetku spravovaného společenstvím, tedy náhrada jeho běžného zastarání.

Do fondu oprav však z výše uvedeného důvodu nelze zahrnout výdaje:

- které byly vynaloženy přímo v souvislosti s náhradou věcí odcizených, tedy jako náhrada za věci odcizené,
- které byly vynaloženy v souvislosti s opravou věci poškozené.

Shromáždění může v konkrétním případě rozhodnout o tom, že výdaj neodpovídající výše uvedenému bude hrazen z fondu oprav či naopak, že výdaj čerpaný podle výše uvedeného z fondu oprav bude zahrnut do běžného provozního výdaje. Čerpání fondu oprav se rozpočítává na každého vlastníka v poměru součtu podlahové plochy jím vlastněných jednotek k součtu podlahové plochy všech jednotek v domě. Po vyúčtování čerpání fondu oprav každého vlastníka bude vlastníky fond oprav doplňován

podle způsobu jeho tvorby. Pokud bude jednotka převedena na jiného vlastníka, převádí se i nevyčerpaná částka fondu oprav příslušející k této jednotce na nového vlastníka.

XIV. Vymáhání úhrady dlužných částek, sankce a řešení sporů

1. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností vlastníků jednotek přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníků jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.
2. V případě pozdní úhrady záloh na příspěvky, příspěvků či nedoplatků podle ustanovení je člen společenství, který je v prodlení, povinen nahradit vedle všech nákladů na vymáhání pohledávek společenství a úroků z prodlení i smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč za každé porušení povinnosti s tím, že nárok na náhradu škody tím zůstává nedotčen. Výbor může zcela nebo z části uvedené sankce prominout či snížit. Příjem sankce je nákladem na provozování společných částí domu. Shromáždění může rozhodnout o ukládání dalších sankcí souvisejících s porušováním dalších povinností stanovených pro členy společenství zákonem, těmito stanovami, řády, nařízeními společenství apod.

XV. Doručování

Za doručení jakékoliv písemnosti mezi společenstvím a členem společenství s výjimkou ustanovení o svolávání shromáždění a výboru dle těchto stanov se v pochybnostech považuje:

- a) předání písemnosti proti vlastnímu podpisu člena společenství resp. člena statutárního orgánu právnické osoby o jejím převzetí na kopii této písemnosti s uvedením dne převzetí písemnosti,
- b) desátý den po odeslání doporučeného dopisu na adresu, kterou člen společenství písemně společenství oznámí jako adresu pro doručování písemností; doručení je platné i v případě, kdy je písemnost vrácena poštou zpět odesílateli z jakýchkoli důvodů nezaviněných odesílatelem,
- c) desátý den po odeslání doporučeného dopisu na adresu trvalého pobytu člena společenství – fyzické osoby nebo sídla člena společenství – právnické osoby (za předpokladu, že člen společenství neoznámil společenství jinou adresu pro doručování písemností dle písm. b) tohoto článku); není-li adresa trvalého pobytu známa, odešle se dopis na adresu člena společenství uvedenou v aktuálním výpisu z katastru nemovitostí k domu ke dni odeslání dopisu; doručení je platné i v případě, kdy je písemnost vrácena poštou zpět odesílateli z jakýchkoli důvodů nezaviněných odesílatelem.

XVI. Zánik společenství

Společenství zaniká v případech zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona o vlastnictví bytů.

XVII. Přejímací a závěrečná ustanovení

1. Do přijetí vlastních předpisů platí pro činnost společenství dosavadní předpisy dosavadního společenství vlastníků jednotek domu bez právní subjektivity vzniklého na základě zákona č. 72/1994 Sb., které jsou svým obsahem záležitosti nejbližší, pokud nejsou v rozporu s právními předpisy, těmito stanovami a usneseními společenství.

2. Pro případ změny právních předpisů, zejména zákona o vlastnictví bytů, které se dotýkají těchto stanov, je společenství povinno upravit tyto stanovy do souladu se změněnými předpisy.
3. Vzájemné vztahy členů společenství a vztahy mezi členy společenství a společenstvím neupravené těmito stanovami se řídí prohlášením vlastníka, zákonem o vlastnictví bytů, usnesením shromáždění, usnesením výboru nebo pokynem pověřeného vlastníka a dalšími platnými právními předpisy.

XVIII. Platnost stanov

Úplné znění stanov včetně změn a doplňků přijatých shromážděním konaným dne 7. 11. 2011.

PŘÍLOHA C – POZVÁNKA NA SCHŮZI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK⁷⁸

POZVÁNKA

na schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek pro dům
čp. 550 v Brně, Kounicova 28, která se bude konat v úterý dne
29.3.2005 v 19 hod. v Brně, Kounicova 28 – prádelna.

Program:

1. Odstoupení stávajícího statutárního orgánu
2. Volba nového statutárního orgánu
3. Různé dle připomínek

S obsahem jsem byl(a) a беру na vědomí:

Jan Novák

Petr Krásný

Marie Hrušková

Anna Jablková

Petra Švestková

⁷⁸ Převzato z publikace Selucká M., Petrová R., Vlastnictví bytu. Brno: ComputerPress, a.s, 2006; ISBN: 80-251-1115-6

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: David Jelínek

Obor: Právo v podnikání

Forma studia: kombinované studium

Název práce: Změny právní úpravy bytového spoluvlastnictví po 1. 1. 2014

Rok: 2015

Počet stran textu bez příloh: 43

Celkový počet stran příloh: 23

Počet titulů českých použitých zdrojů: 8

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0

Počet internetových zdrojů: 1

Počet ostatních zdrojů: 4

Vedoucí práce: JUDr. Ing. Martin Kohout, Ph.D.