

OBSAH

ÚVOD	5
SEZNAM ZKRATEK	8
OBSAH	9

ČÁST A

I. ZÁKON O VLASTNICTVÍ BYTŮ	13
II. BYTOVÁ A NEBYTOVÁ JEDNOTKA V DOMĚ	15
1. Předmět občanskoprávních vztahů	15
2. Podlahová plocha	18
3. Společné části domu	20
III. VZNIK VLASTNICTVÍ JEDNOTEK A SPOLUVLASTNICTVÍ DOMU	21
1. Vznik vlastnictví jednotek ve stávající budově	121
2. Vznik vlastnictví jednotek jejich výstavbou	26
IV. PŘEVOD VLASTNICTVÍ JEDNOTKY A ZŘÍZENÍ JINÉHO VĚCNÉHO PRÁVA K JEDNOTCE A K POZEMKU	30
1. Smlouva o převodu jednotky	30
2. Zřízení jiného věcného práva k jednotce	33
V. ZMĚNY VE VNITŘNÍM USPOŘÁDÁNÍ DOMU	34
1. Změna ve vnitřním uspořádání domu bez stavebních úprav	35
2. Změna ve vnitřním uspořádání domu se stavebními úpravami	35
VI. ZRUŠENÍ VLASTNICTVÍ JEDNOTEK	36
1. Dohoda o zrušení vlastnictví jednotek	36
2. Prohlášení vlastníka jednotek o zrušení vlastnictví jednotek	36

ČÁST B

I. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK – POJEM, ZNAKY	37
1. Pojem	37
2. Charakteristické znaky	40

OBSAH

II. VZNIK A ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ	41
1. Vznik dle § 9 odst. 3 BytZ	42
2. Vznik dle § 9 odst. 4 BytZ – vznik společenství u domů vlastněných družstvy	45
3. Vznik společenství ke dni 1. července 2000	48
4. Zánik společenství	49
III. ČINNOST SPOLEČENSTVÍ	51
1. Správa domu	51
2. Další činnost	53
3. Rozsah způsobilosti společenství	54
IV. ORGÁNY	56
1. Členství ve společenství	57
2. Shromáždění vlastníků jednotek	59
3. První schůze shromáždění vlastníků jednotek	71
4. Statutární orgán	78
5. Další orgány	93
6. Absence orgánů	96
V. REJSTŘÍK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	100
1. Rejstřík	100
2. Rejstříkové spisy	107
3. Zápisy do rejstříku	111
4. Rejstříkové řízení a soudní poplatky	119
5. Zapisované skutečnosti	140
6. Zápis společenství do rejstříku	145
7. Sběrka listin a výpisy z rejstříku	153
VI. STANOVY	158
1. Obecně	158
2. Povinné náležitosti	160
3. Nepovinné náležitosti	175
4. Vzorové stanovy	178
5. Neplatnost stanov	180
VII. PRÁVA A POVINNOSTI	187
1. Práva člena společenství	187
2. Povinnosti člena společenství	192
3. Práva a povinnosti společenství	196

VIII. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK – ÚČETNÍ JEDNOTKA	198
1. Účetnictví společenství vlastníků jednotek	198
2. Základní princip účtování společenství vlastníků jednotek v podvojném účetnictví	205
3. Pořízení majetku ke správě domu	217
4. Účetní závěrka	221
IX. DAŇOVÁ POVINNOST SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	222
1. Společenství vlastníků jednotek – daňový poplatník	222
2. Co podléhá zdanění	223
3. Příklady výpočtu základu daně	225
4. Povinnost registrace k dani z příjmů	226
5. Registrace k dani z přidané hodnoty	226
X. PRÁVNICKÁ OSOBA KE SPRÁVĚ DOMU PO 1. ČERVENCI 2000	227
XI. ZÁNÍK DRUŽSTVA – VLASTNÍKA DOMU	231

ČÁST C

I. VZORY PRO KATASTRÁLNÍ ÚŘAD	233
Vzor: 1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu prohlášení vlastníka budovy	233
✓ Vzor: 2. Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (§ 4 odst. 1 BytZ)	235
✓ Vzor: 3. Smlouva o výstavbě jednotky formou vestavby	246
✓ Vzor: 4. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce a spoluvlastnického podílu k pozemkům	267
✓ Vzor: 5. Smlouva o úplatném převodu jednotky při jejím prvním převodu do vlastnictví (§ 6 odst. 1 BytZ)	268
✓ Vzor: 6. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce a spoluvlastnického podílu k pozemkům a vkladu zástavního práva	275
✓ Vzor: 7. Smlouva o úplatném převodu jednotky při jejím druhém převodu do vlast- nictví, kdy nedošlo k podstatné změně v charakteru jednotky (§ 6 odst. 3 BytZ)	277
✓ Vzor: 8. Ukázka vyrozumění katastrálního úřadu podle § 9 odst. 3 BytZ	281
II. VZORY VNITŘNÍCH DOKUMENTŮ	282
Vzor: 1. Vzorové stanovy (s poznámkami a připomínkami)	282
Vzor: 2. Stanovy SVJ (rozšířená verze s dalším orgánem)	297
Vzor: 3. Minimální stanovy (s pověřeným členem)	310

OBSAH

Vzor: 4. Pozvánka na schůzi shromáždění vlastníků jednotek	316
Vzor: 5. Zápis ze schůze shromáždění vlastníků jednotek	318
Vzor: 6. Zápis ze schůze výboru společenství	321
III. VZORY PODÁNÍ A NÁVRHŮ VŮČI SOUDU	323
Vzor: 1. Návrh na zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek (prvozápis)	323
Vzor: 2. Návrh na zápis změny sídla společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek	326
Vzor: 3. Návrh na zápis změny členů výboru společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek	328
Vzor: 4. Návrh na výmaz pověřeného vlastníka z rejstříku společenství vlastníků jednotek	331
Vzor: 5. Založení nového znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek	333
Vzor: 6. Návrh na nahrazení rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek soudem podle § 11 odst. 3 BytZ	334
IV. VZORY PRO ÚČETNICTVÍ	336
Vzor: Smlouva o vedení účetnictví	336
VĚCNÝ REJSTRÁK	341