

Obsah

Předmluva	V
Životopis	X
Přehled použitých zkratek	XI
I. Zkratky právních předpisů	XI
I.1 Zkratky českých právních předpisů	XI
I.2 Zkratky cizích právních předpisů	XII
II. Zkratky sbírek judikátů	XIII
III. Zkratky související s katastrem nemovitostí	XIV
IV. Zkratky terminologie zákona č. 72/1994 Sb.	XIV
V. Zkratky související s bytovými družstvy	XIV
VI. Další použité zkratky	XV
I. ČÁST: ÚVODNÍ A OBECNÉ OTÁZKY	1
1. kapitola: Historický úvod	1
1. oddíl: Období starověku a středověku	1
2. oddíl: Období kapitalismu do r. 1945	2
3. oddíl: Vývoj ve světě po r. 1945	5
4. oddíl: Vývoj v českých zemích po r. 1945	8
2. kapitola: Teoretické koncepce vlastnictví bytů a nebytových prostorů	11
1. oddíl: Základní otázky	11
2. oddíl: Koncepce vlastnictví bytů a nebytových prostorů podle zákona č. 72/1994 Sb.	13
3. oddíl: Právní povaha akcesorického spoluvlastnictví	14
3. kapitola: Mezinárodní rozměr vlastnictví bytů a nebytových prostorů	17
II. ČÁST: VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ – OBECNÉ OTÁZKY	21
4. kapitola: Vymezení jednotlivých pojmů právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostorů	21

1. oddíl: Budova a dům	21
§ 1 Budova	21
1. Vymezení budovy	21
2. Vymezení sekce	24
§ 2 Dům	30
2. oddíl: Jednotka	30
§ 1 Byty a nebytové prostory jako pojmy pozitivního práva	30
1. Vymezení pojmu byt	30
2. Vymezení pojmu nebytový prostor	32
3. Vymezení pojmů rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor	33
4. Stavebně technické otázky; Zápis do katastru nemovitostí	34
5. Podlahová plocha jednotky	37
6. Garáž jako jednotka	40
A) Základní otázky	40
B) Vestavěné garáže	42
§ 2 Jednotka jako předmět právních vztahů	45
§ 3 Jednotka jako nemovitost	45
§ 4 Exkurs – pohled do Rakouska	49
3. oddíl: Společné části domu	50
§ 1 Základní vymezení	50
§ 2 Absolutně a relativně společné části domu	52
§ 3 Spoluvlastnické podíly na společných částech domu	54
1. Spoluvlastnické podíly na absolutně společných částech domu	55
2. Spoluvlastnické podíly na relativně společných částech domu	56
§ 4 Některé sporné výkladové otázky	57
1. Samostatné vedlejší stavby a jiné věci jako součást společných částí domu	57
2. Sklepy	61
3. Společné záchody	62
4. Balkóny, lodžie a terasy jako součást společných částí domu	62
5. Údržba oken	63
6. Pronajímání společných částí domu	65

§ 3 Činnost po jednání ustavujícího shromáždění	301
4. oddíl: Neplatnost společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou	302
25. kapitola: Orgány společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou – společné principy	304
26. kapitola: Shromáždění vlastníků jednotek	306
1. oddíl: Úvod	306
2. oddíl: Pravomoc a působnost shromáždění vlastníků jednotek	307
3. oddíl: Svolání jednání shromáždění vlastníků jednotek	308
§ 1 Osoby oprávněné zúčastnit se jednání	308
§ 2 Způsoby svolání a program jednání	309
§ 3 Svolavatel	312
§ 4 Intervaly pro svolání jednání	312
4. oddíl: Přijímání rozhodnutí na shromáždění	313
§ 1 Usnášeníschopnost shromáždění	313
§ 2 Počty hlasů potřebné pro přijetí usnesení	313
1. Usnesení, pro která se vyžaduje jednomyslnost všech vlastníků jednotek	314
2. Usnesení, pro která se vyžaduje tříčtvrtinová většina hlasů všech vlastníků	314
3. Usnesení, pro která se vyžaduje tříčtvrtinová většina hlasů přítomných vlastníků	314
4. Usnesení, pro která se vyžaduje nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků	315
§ 3 Postup v případě nedohody vlastníků	315
§ 4 Ochrana přehlasovaného vlastníka	315
§ 5 Poznámka k problematice volebních a jednacích řádů	316
§ 6 Zápis	316
5. oddíl: Usnesení shromáždění vlastníků jednotek	317
§ 1 Platnost a účinnost usnesení	317
§ 2 Právní povaha usnesení	317
§ 3 Nicotnost (nulita) usnesení	319
§ 4 Neplatnost usnesení	320
1. Základní úvahy; Ochrana přehlasovaného vlastníka	320
2. Soudní přezkum neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek	322

A) Obecné výklady	322
B) Poznámky de lege refenda	325
27. kapitola: Statutární orgán	327
1. oddíl: Základní vymezení	327
2. oddíl: Působnost statutárního orgánu	328
§ 1 Základní vymezení	328
§ 2 Působnost interní a externí	330
1. Působnost interní	330
2. Působnost externí	331
3. oddíl: Způsobilost k výkonu funkce	333
4. oddíl: Vznik a zánik funkce	334
§ 1 Vznik funkce	334
1. Obecná úprava	334
2. Zvláštní úprava	337
§ 2 Zánik funkce	338
1. Odvolání	338
2. Odstoupení z funkce (= rezignace)	339
3. Uplynutí funkčního období	340
4. Ztráta způsobilosti k výkonu funkce	341
5. Zánik funkce ex lege v důsledku jiné právní skutečnosti	342
5. oddíl: Povaha právního vztahu (člena) statutárního orgánu a společenství vlastníků jednotek, které je právnickou osobou	342
6. oddíl: Odpovědnost za výkon funkce	344
28. kapitola: Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou	346
29. kapitola: Zajištění správy domu s pomocí třetí osoby	349
VII. ČÁST: SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK BEZ PRÁVNÍ SUBJEKTIVITY	351
30. kapitola: Správa domu ve společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity	351
LITERATURA	353

4. oddíl: Pozemky	66
§ 1 Úvodní výklady	66
1. Obecné otázky	66
2. Exkurs – první pohled do zahraničí	70
§ 2 Druhy pozemků	71
1. Zastavěný pozemek	71
2. Související pozemek	73
§ 3 Společné výklady	76
5. kapitola: Vlastnictví jednotek a některé daňové otázky	81
1. oddíl: Daň z nemovitosti	81
2. oddíl: Daň z převodu nemovitosti	82
3. oddíl: Daňové otázky údržby společných částí domu	82
III. ČÁST: VZNIK A ZÁNÍK VLASTNICTVÍ JEDNOTEK	85
6. kapitola: Společné výklady o vzniku vlastnictví jednotek	85
1. oddíl: Způsoby vzniku vlastnictví jednotek	85
2. oddíl: Přejedání práv a povinností z vlastníka budovy na vlastníky jednotek	86
7. kapitola: Přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek; Prohlášení vlastníka budovy	89
1. oddíl: Obecné otázky	89
2. oddíl: Právní povaha prohlášení vlastníka budovy	90
3. oddíl: Neplatnost prohlášení vlastníka budovy	90
§ 1 Základní výklady	90
§ 2 Posuzování neplatnosti prohlášení vlastníka budovy v řízení soudním nebo správním	94
§ 3 Úvaha de lege ferenda	96
4. oddíl: Forma prohlášení vlastníka budovy	100
5. oddíl: Jednotlivé náležitosti prohlášení vlastníka budovy	102
§ 1 Údaje o dosavadním vlastníkovi budovy	102
§ 2 Údaje o domě	103
§ 3 Údaje o jednotkách	104

1. Souhrnné údaje	104
2. Údaje o jednotlivých jednotkách	105
§ 4 Údaje o společných částech domu	106
§ 5 Údaje o spoluvlastnických podílech na společných částech domu	109
§ 6 Údaje o pozemku	110
§ 7 Údaje o přecházejících právech a povinnostech	111
§ 8 Údaje o přispívání na náklady správy domu	112
§ 9 Údaje o správě domu	114
§ 10 Příloha	116
6. oddíl: Vznik prohlášení vlastníka budovy; Vznik vlastnictví jednotek	117
7. oddíl: Změna prohlášení vlastníka budovy	120
§ 1 Základní otázky	120
§ 2 Počty hlasů potřebné pro schválení změny	121
1. Změny, pro které se vyžaduje jednomyslnost všech vlastníků jednotek	121
A) Změna účelu užívání stavby	121
B) Změna stavby	123
C) Změny prohlášení v domech, kde jsou pouze tři vlastníci jednotek	124
D) Jiné změny zásadní povahy	124
2. Změny, pro něž se vyžaduje tříčtvrtinová většina hlasů všech vlastníků	126
3. Změny, pro něž se vyžaduje tříčtvrtinová většina hlasů přítomných vlastníků	127
§ 3 Notifikační povinnost změn katastrálnímu úřadu	127
1. Obecná úprava	127
2. Zvláštní úprava	128
§ 4 Změna prohlášení vlastníka budovy jiným způsobem než projevem vůle	128
§ 5 Dodatek	129
§ 6 Exkurs – druhý pohled do zahraničí	129
8. oddíl: Zrušení prohlášení vlastníka budovy	131
8. kapitola: Přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek	132
1. oddíl: Úvodní poznámky	132

2. oddíl: Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek	133
3. oddíl: Obligatorní náležitosti smlouvy nebo výroku rozhodnutí soudu; Zápis do katastru nemovitostí	136
4. oddíl: Zvláštní zákonná omezení	137
9. kapitola: Přeměna budovy v zaniklém společném jmění manželů na vlastnictví jednotek	138
1. oddíl: Úvodní výklady	138
2. oddíl: Zrušení a vypořádání zaniklého společného jmění manželů přeměnou vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek	139
3. oddíl: Obligatorní náležitosti smlouvy nebo výroku rozhodnutí soudu; Zápis do katastru nemovitostí	139
4. oddíl: Zvláštní zákonné omezení	139
10. kapitola: Výstavba jednotky	140
1. oddíl: Úvodní výklady	140
2. oddíl: Smlouva o výstavbě	141
§ 1 Základní vymezení	141
§ 2 Smluvní strany	143
§ 3 Právní nástupnictví po smluvních stranách	144
§ 4 Obligatorní náležitosti smlouvy	145
1. Obecné náležitosti	145
2. Zvláštní náležitosti smlouvy o výstavbě	146
A) Převod spoluvlastnických podílů	146
B) Údaje o vlastnictví jednotek	147
C) Údaje o správě domu a pozemku po dobu výstavby	147
D) Údaje o financování výstavby	148
3. oddíl: Vlastnickoprávní otázky	148
§ 1 Vlastnickoprávní otázky při nové výstavbě	148
§ 2 Vlastnickoprávní otázky při změnách domu	150
§ 3 Vlastnickoprávní otázky při výstavbě jednotky na dosavadní budově	153
4. oddíl: Společné otázky; Zápis do katastru nemovitostí	155

11. kapitola: Zánik vlastnictví jednotek	157
1. oddíl: Úvodní poznámky	157
2. oddíl: Přeměna vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy	160
3. oddíl: Přeměna vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy	162
12. kapitola: Další způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k jednotce	164
13. kapitola: Zvláštní předpisy o převodu vlastnického práva k jednotce	166
1. oddíl: Společné výklady	166
§ 1 Základní vymezení	166
§ 2 Předmět převodu vlastnického práva	167
§ 3 Smluvní strany	170
2. oddíl: Obecná úprava smluvního nabytí vlastnického práva k jednotce	171
§ 1 Náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce	172
1. Obecná úprava	172
A) Obligatorní náležitosti smlouvy	172
B) Obligatorní přílohy smlouvy	173
2. Zjednodušený režim	174
§ 2 Forma smlouvy	175
§ 3 Zvláštní dispoziční omezení některých vlastníků	175
1. Právo nájemce bytu a ateliéru na přednostní nabytí	175
2. Předkupní právo nájemců bytů, kteří nevyužili právo na přednostní nabytí	178
3. Společné výklady o právu přednostního nabytí a předkupním právem nájemce	180
4. Výjimky z dispozičních omezení vlastníka	183
3. oddíl: Obligační a věcněprávní aspekty převodu vlastnického práva k jednotce	184

14. kapitola: Zvláštní předpisy o přechodu vlastnického práva k jednotce	186
15. kapitola: Zvláštní předpisy o zástavním právu k jednotce	188
1. oddíl: Základní principy zástavního práva k jednotce	188
2. oddíl: Subjekty zástavního práva	188
§ 1 Obecné výklady	188
§ 2 Společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou jako zástavce	190
3. oddíl: Předmět zástavního práva	191
4. oddíl: Postavení zástavního věřitele	191
IV. ČÁST: PRÁVNÍ POSTAVENÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	195
16. kapitola: Vlastníci jednotek – obecné otázky	195
1. oddíl: Vymezení osob způsobilých k vlastnictví jednotek	195
2. oddíl: Práva a povinnosti vlastníků jednotek – základní vymezení	197
17. kapitola: Zvláštní práva vlastníka jednotky	200
1. oddíl: Právo účasti na správě domu	200
§ 1 Právo na informace a na kontrolu	200
§ 2 Právo hlasovací	203
1. Základní výklady	203
2. Výkon hlasovacího práva spoluvlastníky jednotky nebo manžely majícími jednotku ve společném jmění manželů	207
3. Výkon hlasovacího práva zmocněnci vlastníků jednotek	208
4. Výkon hlasovacího práva vlastníky jednotek – právníckými osobami	210
2. oddíl: Právo na soudní ochranu	211
3. oddíl: Právo menšinových vlastníků	211

18. kapitola: Zvláštní povinnosti vlastníka jednotky	213
1. oddíl: Povinnost hrazení nákladů správy domu	213
§ 1 Pravidla hrazení nákladů	213
1. Společné principy	213
2. Dlouhodobá záloha na opravy a investice	217
3. Rozhodování o výši plateb	219
§ 2 Přejed pohledávek a dluhů při změně osoby vlastníka jednotky	220
§ 3 Vypořádání mezi bývalým vlastníkem jednotky a společenstvím vlastníků jednotek	223
§ 4 Vymahatelnost dluhů nesvědomitých vlastníků	224
1. Úroky z prodlení	225
2. Zákonné zástavní právo	225
A) Aktivní legitimace	225
B) Vznik zástavního práva k jednotce ve vlastnictví povinného dlužníka	226
C) Osoba zástavního věřitele	227
D) Přednostní postavení pohledávky	228
2. oddíl: Povinnost odstranění škod způsobených na společných částech domu a ostatních jednotkách	229
§ 1 Povinnost odstranění způsobené škody	229
§ 2 Zákonné zástavní právo ve prospěch poškozených vlastníků	230
1. Zákonné zástavní právo na jednotce	231
2. Zákonné zástavní právo na movitých věcech	232
3. Přednostní postavení pohledávky	234
3. oddíl: Povinnost nezasahovat do vlastnických práv ostatních vlastníků	234
4. oddíl: Povinnost součinnosti	236
5. oddíl: Oznamovací povinnost	238
6. oddíl: Odpovědnost nebo ručení vlastníků jednotek za dluhy	238
7. oddíl: Zvláštní sankční režim při nesplnění povinnosti nezasahovat do vlastnických práv ostatních vlastníků	239

V. ČÁST: SPRÁVA DOMU	243
19. kapitola: Obecné otázky správy domu	243
1. oddíl: Úvodní výklady	243
2. oddíl: Existující systémy správy domů s jednotkami na území České republiky	245
VI. ČÁST: SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK S PRÁVNÍ SUBJEKTIVITOU	247
20. kapitola: Společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou jako pojem pozitivního práva	247
1. oddíl: Obecné otázky právní subjektivity	247
2. oddíl: Rozsah způsobilosti k právním jednáním	251
§ 1 Obecné vymezení	251
§ 2 Zvláštní zákonné úpravy	256
1. Účastenství ve stavebním řízení	256
2. Další zvláštní zákonné úpravy	257
3. oddíl: Ručení vlastníků jednotek za dluhy společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou	259
4. oddíl: Společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou a předpisy o úpadku	262
§ 1 Obecné výklady	262
§ 2 Exkurs – pohled do Francie	264
21. kapitola: Identifikační znaky společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou	
1. oddíl: Název	265
§ 1 Pojem názvu	265
§ 2 Principy tvorby názvu	267
§ 3 Změna názvu	268
§ 4 Ochrana názvu	269
2. oddíl: Sídlo	270
3. oddíl: Identifikační číslo	271
4. oddíl: Daňové identifikační číslo	272
22. kapitola: Jednání společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou	273
1. oddíl: Obecné výklady	273

2. oddíl: Jednání osobní	274
3. oddíl: Jednání zástupcem	274
§ 1 Zákonné zastoupení	274
§ 2 Smluvní zastoupení	275
§ 3 Opatrovnictví	275
23. kapitola: Rejstřík společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou	277
1. oddíl: Historické ohlédnutí	277
2. oddíl: Pojem a význam	278
3. oddíl: Povaha zápisu do rejstříku	278
4. oddíl: Publicita rejstříkových zápisů	279
§ 1 Materiální publicita	279
1. Negativní princip	279
2. Pozitivní princip	280
§ 2 Formální publicita	281
5. oddíl: Organizace rejstříku	282
§ 1 Vlastní rejstřík	282
§ 2 Sbíрка listin	283
6. oddíl: Rejstříkové soudy	284
7. oddíl: Rejstříkové řízení	285
8. oddíl: Účastníci řízení	288
9. oddíl: Soudní poplatky	289
10. oddíl: Zveřejnění údajů a listin	289
24. kapitola: Vznik a ustavení společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou	291
1. oddíl: Úvodní poznámky; Vznik společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou	291
2. oddíl: Stanovy	293
§ 1 Základní vymezení	293
§ 2 Přijímání a změny stanov	293
§ 3 Právní povaha stanov	295
§ 4 Náležitosti stanov	296
1. Obligatorní náležitosti	296
2. Fakultativní náležitosti	297
§ 5 Vzorové stanovy	297
3. oddíl: Ustavení společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou	299
§ 1 Činnost před jednáním ustavujícího shromáždění	300
§ 2 Jednání ustavujícího shromáždění	300