

Obsah

Kapitola I. Úvod	11
Kapitola II. Trocha teorie	14
1. Vlastnictví	14
2. Omezení vlastnického práva jiným vlastníkem	15
3. Spoluvlastnictví	16
4. Příslušenství a součást	17
5. Zákon o vlastnictví bytů	21
6. Zvláštní úprava vlastnictví bytů	22
7. Dohoda je názor většiny	25
Kapitola III. Vlastnictví jednotek	29
1. Obsah pojmu vlastnictví jednotek	29
2. Omezení vlastnického práva	31
3. Spoluvlastnictví společných částí domu	34
Kapitola IV. Prohlášení vlastníka budovy	35
1. Smysl prohlášení vlastníka budovy	35
2. Kdy není třeba prohlášení vlastníka budovy	39
3. Náležitosti prohlášení vlastníka budovy	41
4. Vymezení společných prostor	43
5. Návrhy k úvahám nad prohlášením vlastníka budovy	50
6. Právní dopad prohlášení vlastníka budovy	55
7. Změny prohlášení vlastníka budovy před vznikem společenství vlastníků jednotek	57
8. Realizace prohlášení vlastníka budovy – včetně příkladu	59
Kapitola V. Dům po realizaci prohlášení vlastníka budovy	65
1. Spoluvlastnictví společných částí domu	65
2. Spoluvlastnictví k jednotce	67
3. Pozemek, na kterém dům stojí	70
4. Nároky nájemníků domu, který je převáděn na dům s byty ve vlastnictví	73
5. Domy ve vlastnictví bytových družstev	77

Kapitola VI. Společenství vlastníků jednotek	82
1. Kritika formulací zákona	82
2. Kdy vznikne společenství vlastníků jednotek	85
3. Společenství vlastníků jednotek jako subjekt práva	88
4. Správa společných částí domu	90
5. Povinnosti společenství po jeho vzniku	93
6. Zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek	97
Kapitola VII. Nejvyšší orgán společenství	102
1. Shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšší orgán společenství	102
2. Výlučná pravomoc shromáždění	103
3. Příprava shromáždění	106
4. Kdy je shromáždění usnášeníschopné	108
5. Určení velikosti hlasů vlastníka	111
6. Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek	114
7. Žaloba přehlasovaného vlastníka	119
8. Hlasování o změně účelu užívání stavby a změně stavby	121
9. Rozhodování o úpravách jednotky, které mění vzhled domu	125
Kapitola VIII. Výkonné orgány společenství	127
1. Výbor	127
2. Povinnosti výboru	132
3. Odměna výboru	134
4. Snížení počtu členů výboru	136
5. Uplynutí funkčního období výboru či pověřeného vlastníka	138
6. Pověřený vlastník	140
7. Další orgány společenství	142
Kapitola IX. Hospodaření společenství	144
1. Jde jenom o peníze	144
2. Kdo rozhoduje o nákladech	146
3. Držme se standardu	147
4. Jak jsou náklady rozúčtovávány	149
5. Kdy rozúčtovat náklady	153
6. Fond oprav	154
7. Neplatiči	156
8. Příjmy společenství	158

Kapitola X. Stanovy společenství	163
1. Stanovy jako základní norma společenství	163
2. Stanovy nejsou formalitou	167
3. Změny stanov společenství	180
4. Vzorové stanovy uvedené v Příloze k nařízení vlády č. 371/2004 Sb.	181
Kapitola XI. Přehled práv a povinností členů společenství vyplývajících z obecně závazné právní úpravy	193
Kapitola XII. Návrhy řešení některých praktických problémů	196
1. Kontrola předsedy výboru	196
2. Sloučení několika společenství	196
3. Rozdělení velkého společenství	198
4. Dvě společenství v jednom domě	200
5. Vztahy k nepřevedenému pozemku	200
6. Odkoupení pozemku, na kterém dům stojí, do vlastnictví SVJ	201
7. Ukončení správy domu správcem určeným v prohlášení vlastníka	202
8. Změna správce domu a prohlášení vlastníka	203
9. Družstvo prodalo do vlastnictví jen jeden byt	204
10. Možnosti využití nebytového prostoru v domě	205
11. Změna užívání jednotky	207
12. Změna užívání společného prostoru	208
13. Výpočet výměry podlahové plochy	209
14. Úprava nesprávné výměry podlahové plochy	211
15. Nová půdní vestavba v domě	211
16. Poplatky za užívání výtahu	212
17. Plná moc pro zastupování na shromáždění	213
18. Žaloba přehlasovaného vlastníka	214
19. Zpráva o hospodaření společenství	215
20. Malá účast vlastníků na shromáždění	215
21. Společenství a datové schránky	216
22. Schválení úvěru na opravy	217
23. SVJ a daňové přiznání k dani z příjmů	217
24. Závaznost rozhodnutí shromáždění při objektivní nemožnosti je splnit	218

25. Usnášeníschopnost shromáždění po delším jednání	219
26. Zápis ze shromáždění a zápis z jednání výboru	220
27. Porušování domovního řádu.	221
28. Výměna oken v domě a nesouhlas vlastníka.	222
29. Opravy balkonů patřících k bytu	224
30. Hlasování o zateplení domu	225
31. Financování větší investiční akce	225
32. Účtování úvěru na opravy domu	227
Kapitola XIII. Hovořte se svými sousedy	229
Úplné znění nař. vlády č. 371/2004 Sb. a vzorových stanov	231
Úplné znění zákona o vlastnictví bytů.	245
Přehled použitých judikátů.	273
Věcný rejstřík	275