

## Obsah

<b>O autorovi</b> .....	V
<b>Předmluva</b> .....	VII
<b>Seznam použitých zkratk</b> .....	XV

<b>Kapitola 1. Tendence nájemního a vlastnického bydlení a právní úprava bydlení</b> .....	1
1.1. K dalšímu vývoji zajištění bydlení .....	2
1.2. K pozitivním a negativním důsledkům tendence k přechodu od nájemního k vlastnickému bydlení .....	4
1.3. Prameny současné právní úpravy vlastnického bydlení a společenství vlastníků bytů .....	5
1.3.1. Zákon o vlastnictví bytů .....	5
1.3.2. Novely zákona o vlastnictví bytů .....	6
1.3.3. Občanský zákoník a úprava vlastnictví bytů .....	10
1.4. Vymezení pojmů .....	10
1.5. Vzorové stanovy společenství .....	16
1.6. Další zákony a další právní předpisy, jimiž se má společenství řídit .....	18

<b>Kapitola 2. Převod bytů z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví jeho členů</b> .....	21
2.1. Povinnost převodu bytů .....	22
2.2. K povaze převodu družstevních bytů do vlastnictví členů družstev .....	23
2.3. Výzva k převodu družstevního bytu členovi družstva ...	26
2.3.1. Úprava transformačním zákonem .....	26
2.3.2. Úprava zákonem o vlastnictví bytů .....	27
2.4. Sankční opatření k zajištění uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva .....	32
2.5. Prohlášení družstva jako vlastníka budovy .....	34
2.6. Obsah a závaznost prohlášení .....	35
2.7. Smlouva o převodu vlastnictví družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva .....	38
2.8. K péči o byt ve vlastnictví člena společenství .....	43

<b>Kapitola 3. K dalším zdrojům soukromého vlastnictví bytů spravovaných společenstvím</b>	45
3.1. Prohlášení vlastníka budovy	45
3.2. Prodej bytových domů, náležejících vlastnickým právem obcím, družstvům složeným z nájemců bytů v nich	47
3.3. Výstavba domu	49
3.4. Dohoda spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a rozhodnutí soudu v této věci	52
3.5. Dohoda o vypořádání společného jmění manželů a rozhodnutí soudu v této věci	53
3.6. Zánik vlastnictví jednotky	53
<b>Kapitola 4. Převod vlastnictví družstevních bytů vystavěných s podporou</b>	55
4.1. Rozsah úpravy zákonem o podpoře výstavby družstevních bytů a vymezení některých pojmů	55
4.1.1. Rozsah úpravy	55
4.1.2. Obsah některých pojmů	56
4.2. Základní a další podmínky pro poskytování podpory a pro stanovení její výše	58
4.3. Žádost o podporu	58
4.4. Smlouva o poskytnutí podpory, postup při jejím čerpání	61
4.4.1. Posuzování žádosti fondem	61
4.4.2. Obsah smlouvy o podpoře	62
4.4.3. Čerpání podpory a zajištění návratnosti úvěru zástavním právem	63
4.5. Změny úpravy vztahů členů bytových družstev, která jsou příjemci podpory	64
4.5.1. Členství v bytovém družstvu s podporou	65
4.5.2. Práva a povinnosti členů bytového družstva s podporou	65
4.5.3. Předmět činnosti bytového družstva s podporou	67
4.5.4. Nakládání s majetkem bytového družstva s podporou a jeho zajišťování	69
4.5.5. Nakládání s družstevními byty postavenými s podporou	70
4.6. Převod družstevních bytů, vystavěných s podporou, do vlastnictví členů bytového družstva	70

4.6.1. Převod bytu členovi na podkladě usnesení členské schůze	71
4.6.2. Žádost člena o převod družstevního bytu	72
4.7. K ukončení závazků bytového družstva plynoucích z poskytnuté podpory a k zániku bytového družstva s podporou	73
4.8. K převodu vlastnictví obecních bytů vystavěných s podporou	74
4.8.1. Podmínky pro získání dotace a její výše	74
4.8.2. Postup při poskytování dotace	75
4.8.3. Převod bytů obcí, vystavěných s podporou, do vlastnictví jejich nájemníků	75

## **Kapitola 5. Vznik a zánik společenství vlastníků a členství v něm**

5.1. K některým řešením ve světě	79
5.2. K vývoji řešení u nás	80
5.3. Vznik společenství vlastníků bytů	82
5.3.1. Podmínky pro vznik členství	82
5.3.2. Ustavení společenství	84
5.4. Členství ve společenství	87
5.4.1. Vznik členství ve společenství	88
5.4.2. Zánik členství ve společenství	89
5.5. Zánik společenství	90
5.6. Dobrovolný vznik společenství	91

## **Kapitola 6. Stanovy a další vnitřní předpisy společenství**

6.1. Obligatorní (povinné) náležitosti stanov	94
6.2. Fakultativní náležitosti stanov společenství	95
6.3. Obsah některých obligatorních (povinných) ustanovení stanov společenství	96
6.4. Vypracování návrhu stanov společenství, jejich schválení a registrace	98
6.5. Změny stanov společenství	100
6.6. Další vnitřní předpisy společenství	101
6.6.1. Domovní řád	101
6.6.2. Jednací řád	102
6.6.3. Volební řád	102

## **Kapitola 7. Předmět činnosti společenství**

7.1. Společenství jako právnická osoba	103
7.1.1. Rozsah způsobilosti společenství	103

7.1.2. Obsah pojmu správa domu .....	105
7.2. Činnost společenství pro jiné subjekty .....	105
7.3. Společenství jako vlastníků majetkových hodnot .....	106
7.4. Sdružování společenství a spolupráce mezi nimi .....	107
7.5. Ručení za závazky společenství .....	108
7.6. Společenství jako stavebník .....	109
7.7. Zástavní právo k jednotce .....	110
7.8. Společenství a vlastníci jednotek jako plátcí daní .....	111
7.9. Hlavní právní předpisy .....	112
<b>Kapitola 8. Práva a povinnosti vlastníků bytů a členů společenství .....</b>	<b>113</b>
8.1. Práva vlastníků bytů .....	114
8.2. Povinnosti vlastníků bytů .....	117
8.3. Práva členů společenství .....	119
8.4. Povinnosti členů společenství .....	123
8.5. Ochrana práv vlastníka jednotky a člena společenství. . .	124
<b>Kapitola 9. Řízení společenství (orgány společenství) ...</b>	<b>127</b>
9.1. K pojmu orgán společenství .....	127
9.2. Soustava orgánů společenství a dalších útvarů a funkcionářů v jeho řízení .....	129
9.2.1. Povinné orgány společenství .....	129
9.2.2. Další orgány společenství .....	130
9.2.3. Pomocné a poradní útvary orgánů společenství .....	130
9.2.4. Administrativní aparát společenství .....	131
9.3. Shromáždění vlastníků .....	132
9.3.1. K postavení shromáždění v soustavě orgánů společenství .....	132
9.3.2. Svolávání shromáždění .....	133
9.3.3. Působnost shromáždění .....	137
9.3.4. Řízení jednání shromáždění, jeho schopnost platně rozhodovat a většina potřebná k platnosti jeho rozhodnutí .....	140
9.3.5. Rozhodování shromáždění hlasováním a mimo ně ...	142
9.3.6. Zápis z jednání shromáždění a závaznost usnesení shromáždění .....	148
9.3.7. Registrace významných usnesení shromáždění .....	150
9.4. Společná pravidla pro volené orgány společenství .....	151
9.4.1. Požadavky na kandidáta členství ve voleném orgánu společenství .....	151

9.4.2. Funkční období volených orgánů společenství	153
9.4.3. Výkon funkce ve voleném orgánu	155
9.5. Výbor společenství	158
9.6. Pověřený vlastník	162
9.7. Kontrolní komise	163
9.8. Další možné orgány a funkcionáři společenství	165
<b>Kapitola 10. Hospodaření společenství</b>	167
10.1. Obsah pojmu správa domu	167
10.2. Smlouva se správcem domu	170
10.3. K nabývání majetku společenstvím	171
10.4. Údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace domu	173
10.5. Zajišťování vytápění, dodávek teplé užitkové vody a pitné vody	175
10.5.1. Zajištění vytápění	175
10.5.1.1. Pravidla pro vytápění	176
10.5.1.2. Měrné ukazatele spotřeby tepelné energie na vytápění	178
10.5.1.3. Regulace ústředního vytápění	178
10.5.1.4. Zjišťování spotřeby tepelné energie v bytech	179
10.5.2. Dodávka teplé užitkové vody	180
10.5.3. Dodávka pitné vody	181
10.6. Úhrada nákladů na správu domu	182
10.6.1. Příspěvky vlastníků jednotek na správu domu	182
10.6.2. Čerpání prostředků z fondů společenství	184
10.7. Regulace cen služeb spojených s bydlením	185
<b>Kapitola 11. K převodům práv k pozemkům, garážím a skupinovým rodinným domkům. Členství v bytovém družstvu. K vyčlenění části družstva</b>	187
11.1. K převodům práv k pozemkům	187
11.2. K převodu garáží	189
11.3. K převodu skupinových rodinných domků	190
11.4. K úpravě členství v bytovém družstvu po převodu bytu (jednotky) do vlastnictví člena	192
11.5. K vyčlenění části bytového družstva	194
<b>Kapitola 12. Nájem bytu ve vlastnictví člena společenství</b>	199
12.1. Právní úprava nájmu bytu nebo nebytového prostoru ve vlastnictví člena společenství a jeho pojem	200

12.2. Vztah nájemce bytu ke společenství	201
12.3. Vznik nájmu bytu	203
12.4. Smlouva o nájmu bytu	204
12.4.1. Obsah nájemní smlouvy	204
12.4.2. Kauce	205
12.4.3. Platnost a neplatnost nájemní smlouvy	206
12.4.4. Ujednání o plnění povinností vlastníka pronajatého bytu ke společenství	207
12.5. Práva a povinnosti nájemce bytu, který vlastní člen společnosti	208
12.5.1. Předání bytu nájemci	209
12.5.2. Úhrada drobných oprav v bytě a jeho běžné údržby	210
12.5.3. Větší opravy, rekonstrukce a modernizace bytu	212
12.5.4. Užívání bytu a společných částí domu nájemcem	214
12.5.5. Podnájem bytu	216
12.5.6. Společný nájem bytu manžely	217
12.5.7. Nájemné a úhrada služeb poskytovaných spolu s bydlením	218
12.6. Zánik nájmu bytu	222
12.6.1. Zánik nájmu dohodou	222
12.6.2. Zánik nájmu výpovědí danou pronajímatelem	223
12.6.3. Další způsoby zániku nájmu	227
12.6.4. Bytové náhrady	227
12.7. Nájem nebytových prostor	228
<b>Přílohy – Vzory písemností</b>	233
<b>Vzor č. 1:</b> Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva	234
<b>Vzor č. 2:</b> Kupní smlouva o převodu bytu a spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku	240
<b>Vzor č. 3:</b> Nájemní smlouva o nájmu bytu ve vlastnictví člena společnosti	244
<b>Vzor č. 4:</b> Dohoda o ukončení nájmu bytu ve vlastnictví člena společnosti	249
<b>Vzor č. 5:</b> Výpověď z nájmu bytu daná nájemci bez přivolení soudu	251
<b>Vzor č. 6:</b> Podpisový arch pro hlasování per rollam	253
<b>Seznam literatury</b>	255
<b>Věcný rejstřík</b>	257