

OBSAH

ÚVOD	3
SEZNAM ZKRATEK	6
OBSAH	7

ČÁST A

I. ZÁKON O VLASTNICTVÍ BYTŮ	11
II. BYTOVÁ A NEBYTOVÁ JEDNOTKA V DOMĚ	13
1. Předmět občanskoprávních vztahů	13
2. Podlahová plocha	16
3. Společné části domu	18
III. VZNIK VLASTNICTVÍ JEDNOTEK A SPOLUVLASTNICTVÍ DOMU	18
1. Vznik vlastnictví jednotek ve stávající budově	18
2. Vznik vlastnictví jednotek jejich výstavbou	23
IV. PŘEVOD VLASTNICTVÍ JEDNOTKY A ZŘÍZENÍ JINÉHO VĚCNÉHO PRÁVA K JEDNOTCE A K POZEMKU	26
1. Smlouva o převodu jednotky	26
2. Zřízení jiného věcného práva k jednotce	28
V. ZMĚNY VE VNITŘNÍM USPOŘÁDÁNÍ DOMU	30
1. Změna ve vnitřním uspořádání domu bez stavebních úprav	30
2. Změna ve vnitřním uspořádání domu se stavebními úpravami	31
VI. ZRUŠENÍ VLASTNICTVÍ JEDNOTEK	31
1. Dohoda o zrušení vlastnictví jednotek	31
2. Prohlášení vlastníka jednotek o zrušení vlastnictví jednotek	32

ČÁST B

I. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK – POJEM, ZNAKY	33
1. Pojem	33
2. Charakteristické znaky	36
II. VZNIK A ZÁNÍK SPOLEČENSTVÍ	37
1. Vznik dle § 9 odst. 3 BytZ	37
2. Vznik dle § 9 odst. 4 BytZ – vznik společenství u domů vlastněných družstvy	40

3. Vznik společenství ke dni 1. července 2000	43
4. Zánik společenství	44
III. ČINNOST SPOLEČENSTVÍ	45
1. Správa domu	45
2. Další činnost	47
3. Rozsah způsobilosti společenství	48
IV. ORGÁNY	50
1. Členství ve společenství	50
2. Shromáždění vlastníků jednotek	52
3. První schůze shromáždění vlastníků jednotek	63
4. Statutární orgán	69
5. Další orgány	82
6. Absence orgánů	85
V. REJSTŘÍK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	88
1. Rejstřík	88
2. Rejstříkové spisy	94
3. Zápisy do rejstříku	97
4. Rejstříkové řízení a soudní poplatky	105
5. Zapisované skutečnosti	123
6. Zápis společenství do rejstříku	127
7. Sbíрка listin a výpisy z rejstříku	135
VI. STANOVY	139
1. Obecně	139
2. Povinné náležitosti	141
3. Nepovinné náležitosti	153
4. Vzorové stanovy	155
5. Neplatnost stanov	157
VII. PRÁVA A POVINNOSTI	163
1. Práva člena společenství	163
2. Povinnosti člena společenství	167
3. Práva a povinnosti společenství	171
VIII. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK – ÚČETNÍ JEDNOTKA	172
1. Účetnictví společenství vlastníků jednotek	172

2. Postupy účtování společenství vlastníků jednotek	177
3. Pořízení majetku ke správě domu	192
4. Účetní závěrka	196
IX. DAŇOVÁ POVINNOST SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	197
1. Společenství vlastníků jednotek – daňový poplatník	197
2. Co podléhá zdanění	197
3. Příklady výpočtu základu daně	198
4. Povinnost registrace k dani z příjmů	200
5. Registrace k dani z přidané hodnoty	200
X. PRÁVNICKÁ OSOBA KE SPRÁVĚ DOMU PO 1. ČERVENCI 2000	201
XI. ZÁNIK DRUŽSTVA – VLASTNÍKA DOMU	205

ČÁST C

I. VZORY PRO KATASTRÁLNÍ ÚŘAD	207
Vzor: 1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu prohlášení vlastníka budovy	207
Vzor: 2. Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (§ 4 odst. 1 BytZ)	208
Vzor: 3. Smlouva o výstavbě jednotky formou vestavby	219
Vzor: 4. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce a spoluvlastnického podílu k pozemkům	237
Vzor: 5. Smlouva o úplatném převodu jednotky při jejím prvním převodu do vlastnictví (§ 6 odst. 1 BytZ)	238
Vzor: 6. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce a spoluvlastnického podílu k pozemkům a vkladu zástavního práva	245
Vzor: 7. Smlouva o úplatném převodu jednotky při jejím druhém převodu do vlastnictví, kdy nedošlo k podstatné změně v charakteru jednotky (§ 6 odst. 3 BytZ)	246
Vzor: 8. Ukázka vyznění katastrálního úřadu podle § 9 odst. 3 BytZ	249
II. VZORY VNITŘNÍCH DOKUMENTŮ	250
Vzor: 1. Vzorové stanovy (s poznámkami a připomínkami)	250
Vzor: 2. Stanovy SVJ (rozšířená verze s dalším orgánem)	263
Vzor: 3. Minimální stanovy (s pověřeným členem)	275

Vzor: 4. Pozvánka na schůzi shromáždění vlastníků jednotek	280
Vzor: 5. Zápis ze schůze shromáždění vlastníků jednotek	282
Vzor: 6. Zápis ze schůze výboru společenství	285
III. VZORY PODÁNÍ A NÁVRHŮ VŮČI SOUDU	287
Vzor: 1. Návrh na zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek (prvozápis)	287
Vzor: 2. Návrh na zápis změny sídla společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek	290
Vzor: 3. Návrh na zápis změny členů výboru společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek	292
Vzor: 4. Návrh na výmaz pověřeného vlastníka z rejstříku společenství vlastníků jednotek	295
Vzor: 5. Založení nového znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek	297
Vzor: 6. Návrh na nahrazení rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek soudem podle § 11 odst. 3 BytZ	298
IV. VZORY PRO ÚČETNICTVÍ	300
Vzor: Smlouva o vedení účetnictví	300
Příklad 1: Výkaz zisku a ztráty	303
Příklad 2: Rozvaha (bilance)	304
Příklad 3: Příklad převodu jednoduchého účetnictví na účetnictví dle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů (§ 42a)	305
V. VYBRANÉ ČESKÉ ÚČETNÍ STANDARDY	306
VĚCNÝ REJSTŘÍK	349