
Obsah

Úvod	11
Seznam zkratek	13

ČÁST A

I. Zákon o vlastnictví bytů	17
II. Bytová a nebytová jednotka v domě	20
1. Předmět občanskoprávních vztahů.	20
1.1 Jednotka podle BytZ	20
1.2 Budova	20
1.3 Byt.	22
1.4 Rozestavěný byt.	24
1.5 Nebytový prostor	25
1.6 Rozestavěný nebytový prostor	26
2. Podlahová plocha	26
2.1 Podlahová plocha bytu	26
2.2 Podlahová plocha nebytového prostoru.	27
2.3 Způsob určení podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru	27
3. Společné části domu	28
3.1 Spoluvlastnický podíl na společných částech domu	29
3.2 Pozemek zastavěný budovou a pozemek související	29
III. Vznik vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví domu	31
1. Vznik vlastnictví jednotek ve stávající budově	31
1.1 Prohlášení vlastníka budovy	31
1.1.1 Označení budovy	32
1.1.2 Označení jednotek	33
1.1.3 Popis jednotek	33
1.1.4 Určení společných částí budovy	34
1.1.5 Stanovení spoluvlastnických podílů	34
1.1.6 Označení pozemku	35
1.1.7 Práva a závazky týkající se budovy a pozemku, které přejdou na vlastníka jednotky	36

1.1.8 Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu	36
1.1.9 Pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu	37
1.2 Vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí	37
1.3 Převod první jednotky v domě	38
1.4 Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	38
1.5 Dohoda o vypořádání společného jmění manželů	38
1.6 Výstavba nové jednotky ve stávající budově	39
2. Vznik vlastnictví jednotek jejich výstavbou	39
2.1 Výstavba nového domu s jednotkami ve vlastnictví	40
2.1.1 Smlouva o výstavbě	41
2.2 Výstavba nových jednotek formou nástavby, přístavby nebo změnou stavby v domě, ve kterém již jsou jednotky ve vlastnictví	43
2.3 Výstavba nových jednotek formou nástavby, přístavby nebo změnou stavby v budově, ve které dosud nejsou vymezeny jednotky	43

IV. Převod vlastnictví jednotky a zřízení jiného věcného práva k jednotce a k pozemku 45

1. Smlouva o převodu jednotky	45
1.1 Smlouva o převodu jednotky při jejím prvním převodu do vlastnictví	46
1.2 Smlouva o převodu jednotky při jejím druhém a dalším převodu do vlastnictví.	47
1.3 Smlouva o převodu jednotky z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví člena družstva – fyzické osoby podle § 24 BytZ	48
2. Zřízení jiného věcného práva k jednotce	49
2.1 Vznik věcného práva na základě smlouvy	49
2.2 Zápis zástavního práva vzniklého podle § 13 odst. 2 a § 15 odst. 3 BytZ do katastru nemovitostí	49

2.3 Zřízení jiného věcného práva ke společným částem domu a k pozemku	50
2.4 Průchod (pasáž), popřípadě průjezd domem pro veřejné užívání	51
V. Změny ve vnitřním uspořádání domu	52
1. Změna ve vnitřním uspořádání domu bez stavebních úprav.	52
2. Změna ve vnitřním uspořádání domu se stavebními úpravami	53
VI. Zrušení vlastnictví jednotek.	55
1. Dohoda o zrušení vlastnictví jednotek.	55
2. Prohlášení vlastníka jednotek o zrušení vlastnictví jednotek	55

ČÁST B

I. Společenství vlastníků jednotek – pojem, znaky.	59
1. Pojem	59
1.1 Právnícká osoba	59
1.2 Právní subjektivita a způsobilost k právním úkonům	60
1.3 Způsobilost být účastníkem řízení a procesní způsobilost	62
2. Charakteristické znaky.	63
II. Vznik a zánik společenství.	65
1. Vznik dle § 9 odst. 3 BytZ.	65
1.1 Podmínky vzniku společenství	66
1.2 Oznamovací povinnost	67
2. Vznik dle § 9 odst. 4 BytZ – vznik společenství u domů vlastněných družstvy.	69
2.1 Podmínky vzniku společenství	69
2.2 Vztah ust. § 9 odst. 3 k § 9 odst. 4 BytZ	72
2.3 Okamžik vzniku společenství.	73
3. Vznik společenství ke dni 1. července 2000.	73
4. Zánik společenství	74
III. Činnost společenství	83
1. Správa domu	83
2. Další činnost	85
2.1 Zajišťování služeb	86
2.2 Další činnosti	86
3. Rozsah způsobilosti společenství	87

IV. Orgány	90
1. Členství ve společenství	90
1.1 Pojem	90
1.2 Vznik a zánik	91
1.3 Společné členství	93
2. Shromáždění vlastníků jednotek	94
2.1 Působnost	94
2.2 Konání a svolávání	97
2.3 Rozhodování	99
2.4 Neplatnost rozhodnutí	102
2.4.1 Přezkoumání rozhodnutí shromáždění soudem podle § 11 odst. 3 BytZ	104
2.4.2 Neplatnost rozhodnutí shromáždění dle občanského zákoníku a § 80 OSŘ	106
3. První schůze shromáždění vlastníků jednotek	113
3.1 Podmínky a předpoklady konání	113
3.2 Rozhodování a působnost	116
3.3 Forma	119
4. Statutární a výkonný orgán	123
4.1 Pojem a působnost	123
4.2 Typy	126
4.3 Podmínky vzniku funkce	130
4.4 Odpovědnost	132
4.5 Způsob jednání	133
4.6 Zánik funkce	137
4.6.1 Jednotlivé způsoby zániku	137
4.6.2 Odstoupení z funkce	138
5. Další orgány	144
6. Absence orgánů	149
V. Rejstřík společenství vlastníků jednotek	155
1. Rejstřík	155
1.1 Historie	155
1.2 Pojem	155
1.3 Princip obdobného použití ustanovení o obchodním rejstříku	156

1.4	Přechod z obchodního rejstříku na rejstřík společnosti vlastníků jednotek	157
1.5	Vedení rejstříku	159
1.6	Členění rejstříku.	162
1.7	Způsob zapisování.	163
2.	Rejstříkové spisy.	165
2.1	Pojem	165
2.2	Obsah	165
2.3	Podání a seznam podání.	166
2.4	Spisová značka	167
2.5	Jednací číslo.	167
2.6	Nahlížení do rejstříkového spisu a další úkony.	169
2.7	Způsob nahlížení	169
2.8	Zaslání spisu k nahlédnutí.	170
3.	Zápisy do rejstříku	170
3.1	Právní povaha zápisů	170
3.2	Principy	171
3.3	Den zápisu a den provedení zápisu	175
3.4	Zveřejňování a oznamování.	177
3.5	Účinky zápisu a účinky zveřejnění zápisu	178
3.6	Neplatnost volby	180
3.7	Nesoulad zápisů.	180
4.	Rejstříkové řízení a soudní poplatky.	181
4.1	Rejstříkové soudy	181
4.2	Účastníci řízení	185
4.3	Legitimace.	190
4.3.1	Věcná legitimace	190
4.3.2	Aktivně věcně legitimované osoby	191
4.4	Návrh na zahájení řízení	193
4.5	Vedení řízení a rozhodnutí	207
4.6	Přímý zápis a fikce zápisu	215
4.6.1	Přímý zápis	215
4.6.2	Fikce zápisu.	216
4.7	Opravné prostředky	217
4.7.1	Odvolání	217
4.7.2	Mimořádné opravné prostředky	220

4.8 Soudní poplatky	222
5. Zapisované skutečnosti	223
5.1 Obecně zapisované skutečnosti, údaje	224
5.2 Skutečnosti zapisované v určité právní situaci	229
6. Zápis společenství do rejstříku	230
6.1 Prvozápis	230
6.2 Zápis změn	236
6.3 Výmaz	240
7. Sbíрка listin a výpisy z rejstříku	241
7.1 Existence, pojem, vedení	241
7.2 Obsah	244
7.3 Výpisy z rejstříku	246
VI. Stanovy	249
1. Obecně	249
2. Povinné náležitosti	253
2.1 Název společenství	254
2.2 Sídlo společenství	257
2.3 Předmět činnosti	263
2.4 Orgány společenství	264
2.5 Práva a povinnosti členů společenství	268
2.6 Způsob úhrady nákladů spojených se správou domu	270
2.7 Způsob nakládání s majetkem společenství	271
3. Nepovinné náležitosti	271
4. Vzorové stanovy	274
5. Neplatnost stanov	278
VII. Práva a povinnosti	286
1. Práva člena společenství	286
1.1 Práva člena stanovená zákonem	286
1.2 Práva člena stanovená jen vzorovými stanovami	293
2. Povinnosti člena společenství	293
2.1 Povinnosti člena stanovené zákonem	294
2.2 Povinnosti člena stanovené jen vzorovými stanovami	298
3. Práva a povinnosti společenství	299
3.1 Práva a povinnosti společenství ke členovi	299
3.2 Povinnosti společenství vůči třetím osobám	300

VIII. Společenství vlastníku jednotek – účetní jednotka	301
1. Účetnictví společenství vlastníků jednotek.	301
2. Postupy účtování	305
2.1 Účtový rozvrh	306
2.2 Otevírání účetních knih	308
2.3 Zahajovací rozvaha	309
2.4 Základní princip účtování společenství vlastníků jednotek	310
2.4.1 Účtování nákladů a výnosů	311
2.4.2 Pořízení majetku ke správě domu.	319
2.4.3 Účtování služeb spojených s užíváním bytů	322
2.4.4 Bankovní úvěr.	324
2.4.5 Stavební spoření.	326
3. Účetní závěrka	328
3.1 Zveřejňování účetní závěrky	328
3.2 Roční účetní závěrka a povinnosti statutárního orgánu.	329
IX. Daňová povinnost společenství vlastníků jednotek	331
1. Povinnost registrace k dani z příjmů	331
2. Společenství vlastníků jednotek – daňový poplatník	331
3. Registrace k dani z přidané hodnoty.	332
X. Právnícká osoba ke správě domu	333
XI. Zánik bytového družstva – vlastníka bytového domu.	337

ČÁST C

I. Vzory pro katastrální úřad	343
Vzor 1: Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu prohlášení vlastníka budovy	343
Vzor 2: Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (§ 4 odst. 1 BytZ).	344
Vzor 3: Smlouva o výstavbě jednotky formou změny stavby.	357
Vzor 4: Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce a spoluvlastnického podílu k pozemkům.	378
Vzor 5: Smlouva o úplatném převodu jednotky při jejím prvním převodu do vlastnictví (§ 6 odst. 1 BytZ)	380

Vzor 6: Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce a spoluvlastnického podílu k pozemkům a vkladu zástavního práva	387
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)	389
Vzor 8: Ukázka vyrozumění katastrálního úřadu podle § 9 odst. 3 BytZ	393
II. Vzory vnitřních dokumentů	394
Vzor 1: Vzorové stanovy (s poznámkami a připomínkami)	394
Vzor 2: Stanovy SVJ (rozšířená verze s dalším orgánem)	415
Vzor 3: Minimální stanovy (s pověřeným členem)	428
Vzor 4: Pozvánka na schůzi shromáždění vlastníků jednotek	434
Vzor 5: Zápis ze schůze shromáždění vlastníků jednotek.	436
Vzor 6: Zápis ze schůze výboru společenství	439
III. Vzory podání a návrhů vůči soudu	441
Vzor 1: Návrh na zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek (prvozápis)	441
Vzor 2: Návrh na zápis změny sídla společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek.	444
Vzor 3: Návrh na zápis změny členů výboru společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek	446
Vzor 4: Návrh na výmaz pověřeného vlastníka z rejstříku společenství vlastníků jednotek jím podaný	449
Vzor 5: Založení nového znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek	451
Vzor 6: Návrh na nahrazení rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek soudem podle § 11 odst. 3 BytZ	453
IV. Vzory pro účetnictví	456
Vzor: Smlouva o vedení účetnictví	456
Rejstřík	464