

# Obsah

Vážení čtenáři, vlastníci a budoucí majitelé bytů .....	9
<i>Kapitola I. Úvod</i> .....	11
<i>Kapitola II. Trocha teorie</i> .....	14
II. 1. Zákon o vlastnictví bytů .....	14
II. 2. Vlastnictví.....	15
II. 3. Omezení vlastnického práva jiným vlastníkem.....	16
II. 4. Spoluvlastnictví.....	17
II. 5. Příslušenství a součást.....	18
II. 6. Zvláštní úprava vlastnictví bytů .....	20
II. 7. Dohoda je názor většiny .....	22
<i>Kapitola III. Vlastnictví jednotek</i> .....	25
III. 1. Obsah pojmu vlastnictví jednotek.....	25
III. 2. Omezení vlastnického práva .....	28
III. 3. Spoluvlastnictví společných částí domu .....	31
<i>Kapitola IV. Prohlášení vlastníka budovy</i> .....	32
IV. 1. Smysl prohlášení vlastníka budovy .....	32
IV. 2. Kdy není třeba prohlášení vlastníka budovy.....	37
IV. 3. Náležitosti prohlášení vlastníka budovy .....	38
IV. 4. Vymezení společných prostor .....	40
IV. 5. Návrhy k úvahám nad prohlášením vlastníka budovy .....	46
IV. 6. Právní dopad prohlášení vlastníka budovy .....	52
IV. 7. Změny prohlášení vlastníka budovy před vznikem společenství vlastníků jednotek.....	53
IV. 8. Realizace prohlášení vlastníka budovy .....	55
<i>Kapitola V. Dům po realizaci prohlášení vlastníka budovy</i> .....	61
V. 1. Spoluvlastnictví společných částí domu .....	62
V. 2. Převody spoluvlastnictví k jednotce .....	63
V. 3. Pozemek, na kterém dům stojí.....	65
V. 4. Nároky nájemníků domu, který je převáděn na dům s byty ve vlastnictví .....	68
V. 5. Domy ve vlastnictví bytových družstev .....	72



<i>Kapitola VI.</i> Společenství vlastníků jednotek .....	76
VI. 1. Kritika formulací zákona .....	76
VI. 2. Kdy vznikne společenství vlastníků jednotek .....	80
VI. 3. Společenství vlastníků jednotek jako subjekt práva .....	83
VI. 4. Správa společných částí domu .....	85
VI. 5. Povinnosti společenství po jeho vzniku .....	88
VI. 6. Zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek .....	93
<i>Kapitola VII.</i> Nejvyšší orgán společenství .....	98
VII. 1. Shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšší orgán společenství .....	98
VII. 2. Výlučná pravomoc shromáždění .....	99
VII. 3. Příprava shromáždění .....	102
VII. 4. Kdy je shromáždění usnášeníschopné .....	104
VII. 5. Určení velikosti hlasů vlastníka .....	107
VII. 6. Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek .....	110
VII. 7. Žaloba přehlasovaného vlastníka .....	115
VII. 8. Hlasování o změně účelu užívání stavby a změně stavby .....	117
VII. 9. Rozhodování o úpravách jednotky, které mění vzhled domu .....	121
<i>Kapitola VIII.</i> Výkonné orgány společenství .....	123
VIII. 1. Výbor .....	123
VIII. 2. Povinnosti výboru .....	127
VIII. 3. Odměna výboru .....	128
VIII. 4. Snížení počtu členů výboru .....	131
VIII. 5. Uplynutí funkčního období výboru či pověřeného vlastníka .....	133
VIII. 6. Pověřený vlastník .....	135
VIII. 7. Další orgány společenství .....	136
<i>Kapitola IX.</i> Hospodaření společenství .....	138
IX. 1. Jde jenom o peníze .....	139
IX. 2. Kdo rozhoduje o nákladech .....	140
IX. 3. Držme se standardu .....	142
IX. 4. Jak jsou náklady rozúčtovávány .....	143



IX. 5.	Kdy rozúčtovat náklady .....	146
IX. 6.	Neplatiči .....	148
IX. 7.	Příjmy společenství .....	150
IX. 8.	Účetnictví společenství vlastníků jednotek.....	153
<i>Kapitola X.</i>	Stanovy společenství .....	155
X. 1.	Stanovy jako základní norma společenství .....	156
X. 2.	Stanovy nejsou formalitou .....	159
X. 3.	Změny stanov společenství .....	172
X. 4.	Vzorové stanovy uvedené v příloze nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ....	173
<i>Kapitola XI.</i>	Přehled práv a povinností členů společenství vyplývajících z obecně závazné právní úpravy.....	187
<i>Kapitola XII.</i>	Návrhy řešení některých praktických problémů .....	191
XII. 1.	Kontrola předsedy výboru .....	191
XII. 2.	Sloučení několika společenství.....	192
XII. 3.	Rozdělení velkého společenství.....	193
XII. 4.	Vztahy k nepřevedenému pozemku .....	195
XII. 5.	Družstvo prodalo do vlastnictví jen jeden byt.....	195
XII. 6.	Možnosti využití nebytového prostoru v domě.....	196
XII. 7.	Změna užívání jednotky .....	198
XII. 8.	Změna užívání společného prostoru .....	199
XII. 9.	Výpočet podlahové plochy .....	201
XII. 10.	Nová půdní vestavba v domě .....	203
XII. 11.	Poplatky za užívání výtahu.....	203
XII. 12.	Žaloba přehlasovaného vlastníka .....	204
XII. 13.	Zpráva o hospodaření společenství .....	205
XII. 14.	Malá účast vlastníků na shromáždění .....	206
XII. 15.	Schválení úvěru na opravy .....	207
XII. 16.	Závaznost rozhodnutí shromáždění při objektivní nemožnosti je splnit.....	208
XII. 17.	Usnášeníschopnost shromáždění po delším jednání .....	208
XII. 18.	Porušování domovního řádu .....	209
XII. 19.	Opravy balkonů patřících k bytu.....	210
XII. 20.	Hlasování o zateplení domu .....	211



XII. 21. Financování větší investiční akce .....	212
XII. 22. Účtování úvěru na opravy domu .....	214
XII. 23. Souběh dvou právních subjektů při správě domu.....	215
<i>Kapitola XIII. Závěr.....</i>	<i>218</i>
<i>Kapitola XIV. Text vzorových stanov (nař. vlády č. 371/2004 Sb.) .....</i>	<i>219</i>
<i>Kapitola XV. Úplné znění zákona o vlastnictví bytů podle stavu k 1. 2. 2006 .....</i>	<i>238</i>