

OBSAH

Seznam použitých zkratk	8
Předmluva	9
1. Úvod	13
2. Nástin historického vývoje bytového spoluvlastnictví	15
2.1. Návrhy zákonů o vlastnictví bytů v době přípravy nového občanského zákoníku	20
2.1.1. Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2005	20
2.1.2. Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2008	23
2.1.3. Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2009	23
2.2. Proměna úpravy bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku v rámci jeho legislativního procesu	25
2.3. Současná podoba bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku	29
3. Koncepce bytového spoluvlastnictví v České republice a ve vybraných zahraničních právních úpravách	31
3.1. Bytové spoluvlastnictví v Rakousku	34
3.2. Bytové spoluvlastnictví ve Spolkové republice Německo	35
3.3. Bytové spoluvlastnictví ve Švýcarsku	37
3.4. Bytové spoluvlastnictví v USA	38
3.5. Srovnání a závěr	39
4. Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví určité nemovité věci	41
4.1. Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví stavby	41
4.2. Právo stavby	44
4.2.1. Kde zákonodárce hledal inspiraci pro zavedení práva stavby v novém občanském zákoníku	46
4.2.2. Kde zákonodárce hledal inspiraci pro vznik bytového spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví práva stavby v novém občanském zákoníku	48
4.2.3. Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví práva stavby v novém občanském zákoníku	50
4.2.4. Právo stavby, jehož součástí je jen část domu	52
4.3. Shrnutí	55
5. Změna koncepce jednotky	57
5.1. Byt	60

5.1.1. Příslušenství bytu	63
5.2. Nebytový prostor	66
6. Společné části	68
6.1. Nové vymezení společných částí	69
6.1.1. Je lodžie společnou částí?	71
6.1.2. Jsou okna společnou částí?	74
6.2. Možnost určit si velikost podílu na společných částech	74
6.2.1. Podlahová plocha bytu	76
7. Vznik jednotky	79
7.1. Smlouva o výstavbě	80
7.2. Prohlášení vlastníka	86
7.2.1. Vady v prohlášení vlastníka	89
7.2.2. Změna prohlášení vlastníka	91
8. Převod jednotky po 1. lednu 2014	95
8.1. Transformace starých jednotek na jednotky nové	98
8.2. Odpovědnost za dluhy při převodu jednotky	100
8.3. Zákonné předkupní právo nájemce bytu při prodeji jednotky	102
8.4. Je založeno vzájemné zákonné předkupní právo při prodeji jednotky, nebo pozemku, na němž dům stojí v důsledku změny koncepce jednotky?	103
9. Práva a povinnosti vlastníka jednotky	106
9.1. Povinnost vlastníka jednotky splnit závazek	108
9.2. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky	109
9.3. Oznamovací povinnosti vlastníka jednotky	110
9.4. Příspěvky na správu domu a pozemku a na odměňování osoby spravující dům	114
10. Úvod do společenství vlastníků jednotek	119
10.1. Právní osobnost	120
10.2. Orgány společenství vlastníků jednotek	123
10.3. Společenství vlastníků jednotek vs. spolek	125
10.4. Společenství vlastníků jednotek vs. bytové družstvo	127
11. Založení a vznik společenství vlastníků jednotek	129
11.1. Založení společenství vlastníků jednotek	130
11.1.1. Stanovy jsou součástí smlouvy o výstavbě	130
11.1.2. Stanovy jsou součástí prohlášení	131
11.1.3. Založení společenství vlastníků jednotek schválením stanov	134

11.1.4. Založení společenství vlastníků jednotek v domě, kde je méně než pět jednotek	140
11.2. Vznik společenství vlastníků jednotek	140
11.2.1. Odložený vznik společenství vlastníků jednotek dle § 1203 NOZ	141
11.3. Zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek	144
12. Stanovy společenství vlastníků jednotek	149
12.1. Co musí stanovy společenství vlastníků jednotek obsahovat	152
12.2. Přizpůsobení stanov novému občanskému zákoníku	156
12.2.1. Přizpůsobení názvu novému občanskému zákoníku	161
13. Rozhodování společenství vlastníků jednotek	164
13.1. Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek	167
13.1.1. Rovnost hlasů	171
13.1.2. Přehlasovaný vlastník jednotky	171
13.2. Rozhodování per rollam	174
13.3. Zastoupení na shromáždění společenství vlastníků jednotek	175
14. Zrušení bytového spoluvlastnictví	177
14.1. Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek	178
15. Závěr	180
Literatura	185
Monografie	185
Časopisecké články	186
Internetové zdroje	187
Judikatura	187
Právní předpisy, důvodové zprávy, pokyny, statut a odborná stanoviska	189
Vzor – Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce	193
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – výňatek (§ 1158–1222)	212