

Bytové spoluvlastnictví

Komentář k § 1158–1222
nového občanského zákoníku
a k zákonu č. 67/2013 Sb.

Zbyněk Pražák

leges

Vzor citace:

PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158–1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, 256 s.

Tuto knihu věnuji prof. Dr. JUDr. Karlu Eliášovi.

KATALOGIZACE V KNIZE – NÁRODNÍ KNIHOVNA ČR

Pražák, Zbyněk

Bytové spoluvlastnictví : komentář k § 1158–1222
nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. /
Zbyněk Pražák. -- Vyd. 1. -- Praha : Leges, 2014. -- 256 s.
-- (Komentátor)
ISBN 978-80-7502-025-3

349.444:347.235 * 347.238 * 347.191.11:349.444 * (437.3)

- vlastnictví bytů a nebytových prostor -- Česko
- spoluvlastnictví -- Česko
- společenství vlastníků jednotek -- Česko
- zákony
- komentáře

347 - Soukromé právo [16]

Vydalo Nakladatelství Leges, s. r. o., Lublaňská 4/61, Praha 2,
v roce 2014 jako svou 226. publikaci.

Edice Komentátor

Vydání první

Návrh obálky Michaela Vydrová

Redakce Jana Sladká Hyklová

Sazba dr. Josef Ženka st.

Tisk PBtisk Příbram, s. r. o.

www.knihyleges.cz

© Zbyněk Pražák, 2014

ISBN 978-80-7502-025-3

Obsah

Úvahy nad novou úpravou bytového spoluvlastnictví dle NOZ	9
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1. 1. 2014, § 1158–1222	13
ČÁST TŘETÍ ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA	13
HLAVA II VĚCNÁ PRÁVA	13
Díl 4 Spoluvlastnictví	13
Oddíl Bytové spoluvlastnictví	13
Pododdíl 1 Obecná ustanovení	
§ 1158	13
§ 1159 [Jednotka]	18
Společné části	
§ 1160	20
§ 1161 [Podíly na společných částech]	27
§ 1162 [Změna určení podílů]	30
Pododdíl 2 Vznik jednotky	32
§ 1163 Výstavba [Vznik jednotky výstavbou]	33
§ 1164 Zápis do veřejného seznamu	35
§ 1165 Rozhodnutí soudu	37
Prohlášení § 1166	38
§ 1167 [Neplatnost prohlášení]	48
§ 1168 Odstranění vady prohlášení	49
§ 1169 Změna prohlášení	51
Pododdíl 3 Výstavba domu s jednotkami	53
§ 1170 Smlouva o výstavbě	53
§ 1171 [Smlouva o výstavbě uzavíraná ohledně již rozestavěného domu]	61
§ 1172 [Smlouva o nástavbě, přístavbě, vestavbě nebo jiné stavební úpravě domu]	63
§ 1173 [Odchylky vzniklé při výstavbě od určení jednotek]	68
§ 1174 [Změna druhu vlastnictví při výstavbě]	69

Pododdíl 4 Práva a povinnosti vlastníka jednotky	70
§ 1175	70
§ 1176 [Povinnost vlastníka řídit se pravidly pro správu domu]	71
§ 1177 [Povinnost vlastníka sdělit počet osob v bytě]	74
§ 1178 [Právo vlastníka na jména a adresy sousedů]	76
§ 1179 [Právo vlastníka na informace o správě domu]	76
§ 1180 [Příspěvky vlastníka na správu domu]	78
§ 1181 [Zálohy na služby]	79
§ 1182 [Úprava jednotky]	80
§ 1183 [Povinnost vlastníka nebránit údržbě či úpravě domu]	81
§ 1184 [Nucený prodej jednotky]	82
§ 1185 Spoluvlastnictví jednotky	84
Zvláštní ustanovení o převodu jednotky	
§ 1186 [Vypořádání při převodu jednotky]	87
§ 1187 [Předkupní právo nájemce při prvním převodu]	93
§ 1188 [Prvý převod jednotky v domě ve vlastnictví právnícké osoby členovi nebo společníkovi]	95
Pododdíl 5 Správa domu a pozemku	97
§ 1189 [Co je správa domu a pozemku]	97
§ 1190 [Osoba odpovědná za správu domu]	101
Správa bez vzniku společenství vlastníků	
§ 1191	102
§ 1192 [Správce]	107
§ 1193 [Omezení hlasování většinového vlastníka]	112
Společenství vlastníků	
§ 1194	113
§ 1195 [Nabývání majetku a nakládání s ním ze strany společenství]	117
§ 1196 [Jednání společenství]	118
§ 1197 [Sdružování společenství]	119
§ 1198 [Povinné založení společenství]	120
§ 1199 [Dobrovolné založení společenství]	126
§ 1200 Založení společenství vlastníků [Stanovy společenství vlastníků]	127

§ 1201 [Nemožnost změn stanov před vznikem společenství]	162
§ 1202 [Správce před vznikem společenství]	164
§ 1203 [Návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku]	167
§ 1204 Vznik společenství vlastníků	171
§ 1205 Orgány společenství vlastníků	171
Shromáždění	
§ 1206	179
§ 1207 [Svolání zasedání shromáždění]	185
§ 1208 [Působnost shromáždění]	192
§ 1209 [Žaloba přehlasovaného vlastníka]	200
Rozhodnutí mimo zasedání	
§ 1210	204
§ 1211	204
§ 1212	204
§ 1213	204
§ 1214	205
Zrušení společenství vlastníků	
§ 1215	207
§ 1216 [Přechod práv a povinností při zrušení společenství]	210
Pododdíl 6 Zrušení bytového spoluvlastnictví	211
§ 1217 [Dohoda vlastníků na přeměně bytového spoluvlastnictví]	211
§ 1218 [Rozhodnutí jediného vlastníka o přeměně bytového spoluvlastnictví]	212
§ 1219 [Souhlas třetí osoby se zrušením bytového spoluvlastnictví]	213
Pododdíl 7 Společná ustanovení	214
§ 1220 [Úplné znění prohlášení]	214
§ 1221 [Použití ustanovení zákona o spolku]	214
§ 1222 [Prováděcí předpis]	215

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty – Komentář	217
§ 1 Úvodní ustanovení	219
§ 2 Vymezení pojmů	220
§ 3 Vymezení a rozsah služeb	225
§ 4 Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše	226
§ 5 Rozúčtování nákladů na služby	228
§ 6 	229
§ 7 Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků	230
§ 8 Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek	232
§ 9 Paušální platba	235
Zvláštní ustanovení	
§ 10 	236
§ 11 	237
§ 12 	237
§ 13 Pokuta a poplatek z prodlení	237
§ 14 Přechodná ustanovení	239
§ 15 Účinnost	240
 Přechod od minulé právní úpravy k současné – k některým přechodným ustanovením NOZ	 241
 Rejstřík citovaných ustanovení nového občanského zákoníku (č. 89/2012 Sb.) a dalších právních předpisů	 249
 Věcný rejstřík	 251