

Bytové spoluvlastnictví

JUDr. Lukáš Hadamčík, Ph.D.

Právní předpisy

- o. z.
 - § 1158 - § 1222 bytové spoluvlastnictví
 - § 1127 právní jednání týkající se společné věci
 - § 214 - § 302 spolek
 - § 118 - § 209 právnické osoby
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- zákon č. 311/2013 Sb.

Jednotka

- § 1159 – jednotku tvoří vždy společně
 - byt jako prostorově oddělená část domu
 - podíl na společných částech nemovité věci
- nemovitá věc
- podlahová plocha - § 2, 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Společné části

- základní vymezení - § 1160 odst. 1
- co je vždy společnou částí - § 1160 odst. 2
- § 1222
- výčet společných částí – nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- podíly na společných částech - § 1161

Vznik jednotky

- výstavba domu - § 1163
- zápis do veřejného seznamu § 1164
 - prohlášení vlastníka § 1166
 - dohoda spoluvlastníků
- rozhodnutí soudu § 1165

Prohlášení

- náležitosti § 1166
 - při vzniku SV – náležitosti stanov
 - bez vzniku SV
 - správce
 - pravidla pro správu
 - pravidla pro užívání společných částí
 - příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku
 - zálohy na služby
- vady prohlášení § 1168
- změny prohlášení § 1169

Vady prohlášení

- neurčitě nebo nesprávně vymezená jednotka
- odstraní
 - původce prohlášení
 - vlastníci dotčených jednotek
 - soud
- neurčité nebo nesprávné určení podílu na společných částech

Změna prohlášení

- písemná dohoda dotčených vlastníků
- souhlas kvalifikované většiny vlastníků jednotek
- souhlas shromáždění - § 1208 písm. b), f)
- použije se i na prohlášení podle § 4 z. č. 72/1994 Sb.

Převod jednotky

- náležitosti smlouvy – obecná ustanovení o smlouvách
- povinnost převodce předložit nabyvateli potvrzení o dlužích § 1186 odst. 2
- přechod dluhů § 1186 odst. 2
- ochrana nájemce § 1187
- převod jednotky v domech právnických osob § 1188

Správa domu a pozemku

- základní vymezení - § 1189
- bez vzniku SV – institut správce
- se vznikem SV

Bez vzniku SV

- správce
 - osoba uvedená v prohlášení
 - majoritní vlastník
 - volba správce
 - práva a povinnosti
 - odvolání správce
- blokace převodů § 1198
- solidární odpovědnost vlastníků § 1127

Společenství vlastníků

- nevzniká ze zákona
- založení
 - ve smlouvě o výstavbě § 1170 odst. 2 písm. d)
 - v prohlášení § 1166 odst. 2
 - schválení stanov všemi vlastníky jednotek § 1200
- vznik – zápisem do veřejného rejstříků § 1204
- stanovy § 1200
- změna stanov
 - usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 229/2015 R 23/2017

Orgány SV - § 1205

- nejvyšší orgán – shromáždění
- statutární orgán – výbor, předseda SV
- další orgány (např. kontrolní komise)
- předpoklady pro výkon funkce § 1205 odst. 2
- členem voleného orgánu nemusí být jen vlastník jednotky
- o. z. nestanoví počet členů volených orgánů
- opatrovník § 165 – nedojde-li k volbě orgánů

Rozhodování SV

- shromáždění vlastníků
 - všichni vlastníci jednotek § 1206
 - počet hlasů vlastníka – odpovídající jeho podílu na společných částech
 - kворum § 1206 odst. 2
 - pro usnášeníschopnost – přítomnost vlastníků jednotek s většinou hlasů
 - pro přijetí rozhodnutí
 - souhlas většiny přítomných vlastníků
 - stanovy mohou určit vyšší počet hlasů
 - hlasování per rollam § 1210 - § 1214
 - obligatorně § 1208 písm. a) až h)
 - další záležitosti určené stanovami, nebo které si vyhradí
- statutární orgán
 - ostatní případy (to, co nepatří do působnosti shromáždění)

Soudní přezkum

- jen rozhodnutí shromáždění
 - přijatá - § 1209 odst. 1
 - nepřijatá - § 1209 odst. 2
 - 26 Cdo 2323/2016

Rozhodnutí přijaté shromážděním

- důležitý důvod
- přehlasovaný vlastník (22 Cdo 1423/2009; 29 Cdo 924/2012)
- prekluzivní lhůta k podání návrhu (26 Cdo 2360/2016)
- jen postupem podle § 1209 (obdobně 29 Cdo 383/2010 – R 58/2012)
- soud rozhodne o (ne)platnosti napadeného rozhodnutí
- dočasný zákaz jednat podle napadeného rozhodnutí (26 Cdo 3645/2016)

Nahrazení nepřijatého rozhodnutí

- shromáždění byla předložena věc k rozhodnutí
- shromáždění nebylo způsobilé rozhodnout
- důležitý důvod
- aktivní legitimace – vlastník jednotky
- lhůta k podání návrhu
- soud „nahradí“ rozhodnutí shromáždění (28 Cdo 5216/2007 – R 17/2009)

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

- právo užívat byt a společné části domu § 1175
- právo stavebně upravovat byt (§ 1175 odst. 2) a povinnost umožnit kontrolu prováděných prací (§ 1182)
- právo nahlížet do podkladů ve věcech správy § 1179
- povinnost řídit se pravidly pro správu domu § 1176
- oznamovací povinnost změn § 1177
- povinnost platit příspěvky na správu nemovité věci (§ 1180) a zálohy na služby (§ 1181)
- povinnost zdržet se všeho, co brání údržbě, opravám, atd. § 1183
- povinnost umožnit přístup do bytu § 1183
- právo na náhradu škody vzniklé poškozením jednotky § 1183 odst. 2
- právo rozdělit právo k jednotce na podíly § 1185

Zrušení společenství vlastníků

- zrušení bytového spoluvlastnictví
- dobrovolně založené (v domě bylo méně než 5 jednotek, nebo jejich počet klesl pod 5 jednotek ve vlastnictví 3 různých vlastníků)
- rozhodnutím soudu § 172
- zrušením konkurzu
- neprovádí se likvidace
- zánik výmazem z veřejného rejstříku

Zrušení bytového spoluvlastnictví

- dohodou spoluvlastníků v písemné formě a zápis do katastru nemovitostí
- dojde-li k jednotě vlastnického práva ke všem jednotkám v domě – písemné prohlášení jediného vlastníka
- nutný souhlas osoby oprávněné z věcného břemene

Děkuji za pozornost