

PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZÁKONA „O VLASTNICTVÍ BYTŮ“

Shromážděné na **Portálu společenství vlastníků jednotek**
(<http://spolecenstvi.okinfo.cz>; svj.portal@gmail.com)

Každá připomínka obsahuje čtyřmístné číslo připomínky, určení částí zákona, které se týká, stručný název připomínky, podrobný text připomínky. Většina připomínek pak obsahuje menším písmem související citace z návrhu zákona pro rychlejší orientaci.

§ 3

0001 §3 – Zvláštní právní předpisy

Bylo by vhodné uvést odkazy na současné zvláštní právní v poznámce pod čarou.

Důvod: Zákon budou používat vlastníci jednotek, kteří jsou schopni si právní předpisy přečíst, ale nemají komplexní přehled o legislativě.

§3) Práva a povinnosti plynoucí z vlastnictví jednotky a s ním spojeného podílového spoluvlastnictví nebo jiného práva k pozemku se řídí tímto zákonem, a ve věcech v něm neupravených se řídí občanským zákoníkem a zvláštními právními předpisy. Ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se použijí pouze na podílové spoluvlastnictví jednotky.

§ 4

0002 §4c, h, j – Definice kruhem

Pojmy „nebytový prostor“, „jednotka“ a „společné části domu“ tvoří tzv. kruh., tedy pro určení, zda jde o nebytový prostor, je třeba vědět, zda jde o společnou část budovy. Pro určení, zda jde o společnou část domu, je třeba vědět, zda jde o jednotku. A pro určení, zda jde o jednotku, je třeba vědět, zda jde o nebytový prostor – čímž se kruh uzavřel.

Rozlišení mezi jednotkou a společnou částí budovy obecně lze asi jen těžko jednoznačně vymezit v zákonu a je třeba se odkázat na prohlášení vlastníka.

Navrhuji z definice společných částí domu odstranit odkaz na definici jednotky a tím kruhovou vazbu přerušit.

Důvod: I když je intuitivně zřejmé, zda jde o jednotku nebo společné části domu, je potřeba pro případné spory definice upravit tak, aby byly v rámci možností jednoznačně vyložitelné. Kruhová vazba pak znemožňuje jejich přirozenou aplikaci.

§4c) nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou stavebně určeny k jinému účelu než k bydlení; nebytovým prostorem není příslušenství bytu, příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu,

§4h) jednotkou byt nebo nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako prostorově vymezená část domu, tedy veškeré prostory uvnitř jednotky zahrnující jednu nebo více místností, zabírající jedno nebo více podlaží nebo části téhož, které jsou vymezeny a ohraničeny horizontálními a vertikálními rovinami, tedy zdmi, podlahou, stropem, vnějšími okny, vstupními dveřmi a dalšími společnými částmi domu, popřípadě zabírající podkroví, vyme-

zené a ohraničené způsobem odpovídajícím tomuto umístění v domě; k jednotce vždy náleží veškeré prostory uvnitř jednotky, nenosné příčky a další nenosné konstrukce uvnitř jednotky, povrch obvodových stěn, stropů a podlah uvnitř jednotky (např. povrch omítky, malba, tapety, dlaždice, obložení, podlahová krytina apod.).

§4j) **společnými částmi domu**, které jsou v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek podle tohoto zákona, jsou všechny části a prostory domu a jeho vnitřní vybavení a technická zařízení, **nejde-li o jednotku nebo její součást**, vymezené tímto zákonem a v souladu s ním v prohlášení vlastníka budovy nebo ve smlouvě o výstavbě;

0003 §4d – Definice příslušenství

Chybí definice pojmu *vedlejší místnost*.

Důvod: Pojem *vedlejší místnost* není běžně užívaný.

§4d) *příslušenstvím bytu nebo nebytového prostoru vedlejší místnosti v domě označené takto v prohlášení vlastníka budovy,*

0004 Celý zákon – Záměna pojmu dům a budova

Nedošlo k záměně pojmů *dům* a *budova*? Bylo by vhodné projít celý zákon.

Např. *příslušenství* je definováno pouze v *domě*. Tedy v budově, která není *domem*, neexistuje. Tím pádem se mění při převodu *budovy*, která není *domem*, na *dům* definice pojmu *nebytový prostor*, kde se vylučuje *příslušenství*.

Může existovat	V budově	V domě
Místnost	ANO	ANO
Byt	ANO	ANO
Příslušenství bytu nebo nebytového prostoru	NE	ANO
Nebytový prostor	ANO	ANO
Rozestavěný byt	ANO	ANO
Rozestavěný nebytový prostor	ANO	ANO
Jednotka	NE	ANO
Podlahová plocha jednotky	NE	ANO
Společné části domu	NE	ANO
Zastavěný pozemek	ANO	ANO
Související pozemek	ANO	ANO
Původní vlastník budovy	NE	ANO
Společenství vlastníků	NE	ANO
Správce	NE	ANO
Zakladatel	???	???

Důvod: Nový zákon nově rozlišuje význam pojmu *budova* a *dům*, ale v zákoně nejsou důsledně používány v uvedeném smyslu.

§4d) *příslušenstvím bytu nebo nebytového prostoru vedlejší místnosti v domě označené takto v prohlášení vlastníka budovy,*

0104 §4a, e – Pojmy budova a dům

Rozlišování pojmů *dům* a *budova* je nešťastné, doporučuji volit v tomto případě terminologii tak, aby nemohlo dojít k nedorozumění. Zákonu by měl rozumět i člověk, který nemá právní vzdělání, a ten ustanovení o „změně domu na budovu“ neporozumí.

§4) *Pro účely tohoto zákona se rozumí ...*

(a) *budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, s výjimkou hal, pokud splňuje podmínky podle § 2, ...*

(e) *domem budova, ve které vzniklo vlastnictví jednotek podle tohoto zákona, ...*

0005 §4g – Místnost

Je považována místnost bez dveří za místnost? Každý, kdo by odstranil dveře u všech místností, by měl být (jednotku) o 1 místnosti. Nevím, jak by se to mohlo hodit prakticky, ale cítím, že jde tento zákon obejít. V některých případech vlastníci dveře odstranili. Tím vznikla jedna místnost ze dvou nebo jsou to nadále dvě místnosti?

§4g) ...místností uzavíratelný prostor nacházející se v budově nebo v domě, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem; místností není lodžie, balkon či terasa...

0006 §4f – Každý dům je zároveň budovou

Každý dům je zároveň budovou a tedy je možné v §4f „v budově nebo v domě“ nahradit „v budově“.

§4e) domem budova, ve které vzniklo vlastnictví jednotek podle tohoto zákona,

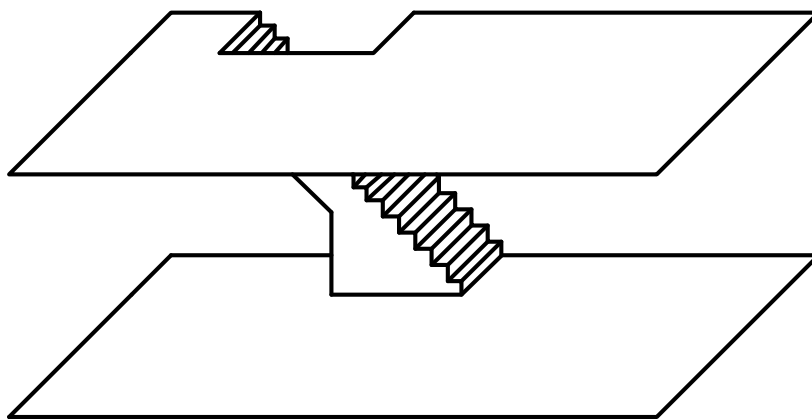
§4f) rozestavěným bytem nebo rozestavěným nebytovým prostorem byt nebo nebytový prostor, pokud je rozestavěn v budově nebo v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavenosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, a pokud jsou rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor uzavřeny obvodovými stěnami; o rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jde též tehdy, jsou-li pořizovány v již dokončené stavbě její změnou a jsou v takovém stupni rozestavenosti, že jsou již uzavřeny obvodovými stěnami,

0007 §4i – Vícepatrové místnosti

Definice místnosti zahrnuje požadavek na „uzavření ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem“. Otázka tedy je, zda dvě „místnosti“ (v běžném slova smyslu) propojené schodištěm nad sebou jsou pro účely zákona považovány za jednu nebo dvě místnosti.

Do stěn lze možná s trochou dobré vůle počítat i okna a dveře. Ale lze do podlahy či stropu počítat díru pro schodiště?

V případě, že jsou dvě „místnosti“ nad sebou spojené schodištěm, je rozumné do podlahové plochy počítat součet jednotlivých ploch podlah. Podle navrhované definice by se započítávala jen plocha jednoho podlaží (resp. plochu sjednocení průmětů jednotlivých podlaží) nebo je to alespoň nejasné, jak by se mělo postupovat.



§4i) podlahovou plochou jednotky vnitřní plocha obestavěného uzavřeného prostoru, který je vymezen jako jednotka včetně plochy místností, které tvoří příslušenství bytu či nebytového prostoru; do podlahové plochy se započítává i podlahová plocha zastavěná zařízeními (například vanou, kuchyňskou linkou, zabudovanými skříněmi, apod.), dále se do podlahové plochy započítává podlahová plocha zastavěná nenosnými příčkami a svislými nosnými konstrukcemi, které jsou uvnitř jednotky, byť nejsou její součástí,

0008 §4h – Roviny

Ne všechny budovy mají rovné stěny a tedy „*ohraničení horizontálními a vertikálními rovinami*“ je nedostačující. Obecně může jít o libovolné tvary (šikmé roviny, části povrchu koule, části povrchu válce apod.).

*§4h) jednotkou byt nebo nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako prostorově vymezená část domu, tedy veškeré prostory uvnitř jednotky zahrnující jednu nebo více místností, zabírající jedno nebo více podlaží nebo části téhož, které jsou vymezeny a ohraničeny **horizontálními a vertikálními rovinami**, tedy zdmi, podlahou, stropem, vnějšími okny, vstupními dveřmi a dalšími společnými částmi domu, popřípadě zabírající podkroví, vymezené a ohraničené způsobem odpovídajícím tomuto umístění v domě; ...*

0009 §4h – Povrch

K jednotce náleží povrch obvodových stěn, stropů a podlah uvnitř jednotky. Ale již zde chybí povrch nosných konstrukcí uvnitř jednotky. Nebo je to úmysl? To by znamenalo, že se např. o výmalbu některých zdí v jednotce bude starat společenství?

§4h) ...k jednotce vždy náleží veškeré prostory uvnitř jednotky, nenosné příčky a další nenosné konstrukce uvnitř jednotky, povrch obvodových stěn, stropů a podlah uvnitř jednotky (např. povrch omítky, malba, tapety, dlaždice, obložení, podlahová krytina apod.).

0010 §4h – Hranice jednotky nebo uzávěr

Kdo určí, zda to bude po hranici jednotky nebo k hlavnímu uzávěru (vypínači)? Takových hlavních uzávěrů může být i více – nikde není definovaný pojem *hlavní uzávěr*. Neměl by zde být odkaz na upřesnění v prohlášení vlastníka?

*§4h) ... a to až po hranici jednotky **nebo** k hlavnímu uzávěru (vypínači) či až po podobné ohraničení, které slouží k oddělení vybavení a technického zařízení tvořícího součást jednotky od společných částí domu...*

0011 §4h – Slouží-li pouze jedné jednotce

Slouží např. radiátor ústředního vytápění spolu s potrubím pouze jedné jednotce?

- Na jednu stranu vytápí pouze jednu jednotku.
- Na druhou stranu uzavírá okruh vody, a pokud by byl radiátor odstraněn, celé vytápění by se stalo nefunkčním z důvodu úniku veškeré provozní tekutiny.

Radiátor je často vyskytující se případ. Obecně se může jednat jak o radiátor lokálního topení v jednotce, tak ústředního domovního vytápění.

§4) Součástí jednotky je

h) ... 2. trubky, potrubí, větrací šachty, skluzné žlaby, kanály a kabely a obdobné předměty, nacházejí-li se uvnitř jednotky a slouží-li pouze jedné jednotce, ...

0012 §4i – Gramatická chyba

Mezi slovy *jednotka* a *včetně* chybí čárka.

*§4i) podlahovou plochou jednotky vnitřní plocha obestavěného uzavřeného prostoru, který je vymezen jako **jednotka včetně** plochy místností, které tvoří příslušenství bytu či nebytového prostoru; ...*

0013 §4i – Započítání nosných konstrukcí

Doplnit slovo *daného* mezi slova *příslušenství* a *bytu*.

Důvod: Jinak není jednoznačně určené, zda se do plochy započítává plocha všech místností v domě, které tvoří příslušenství, nebo jen těch místností, které náleží k jednotce.

*§4i) ... včetně plochy místností, které tvoří **příslušenství bytu** či nebytového prostoru ...*

0014 §4i – Započítání nosných konstrukcí

Pokud je cílem změnit stávající plochy jednotek a tedy podíly z důvodu, aby se zjednodušily úpravy bytu formou odstranění nenosné příčky či konstrukce případně zřízením nové příčky či nenosné konstrukce, pak má smysl do podlahové plochy jednotky započítávat pouze plochu nenosných příček a konstrukcí. V prohlášení vlastníka by se nemusely po vybourání příčky sice měnit podíly, ale stejně by se musel opravovat počet místností (povinná součást prohlášení vlastníka). V tomto případě zde tedy chybí ony „*nenosné konstrukce*“ a přebývají „*nosné konstrukce*“.

Započítávání *nosných konstrukcí* poškozuje vlastníky, kteří mají v jednotce velké množství nosných konstrukcí (např. v dolních podlažích domů, kde jsou široké zdi a sloupy). Nosné konstrukce slouží typicky všem vlastníkům a vlastník jednotky, která nosné konstrukce obsahuje, nemůže tyto konstrukce jinak rozumně využít či je odstranit.

§4i) ... dále se do podlahové plochy započítává podlahová plocha zastavěná nenosnými příčkami a svislými nosnými konstrukcemi, které jsou uvnitř jednotky, byť nejsou její součástí ...

0015 §4j – Změna společných částí domu

Podle současného zákona mohly být určeny některé věci v prohlášení vlastníka jako součást jednotky, přičemž nově je zákon považuje za společné části budovy a neumožňuje zachovat současný stav daný prohlášením vlastníka.

Návrh: Zachovat platnost definic současných prohlášení vlastníka. Zákonné vymezení použít pouze u domů, které nově vznikly (výstavbou nebo přeměnou z budovy) a v případech, kdy v prohlášení není některá část určena ani jako společná část domu ani jako součást jednotky. Společenství bude moci v případě potřeby změnit stávající stav standardním postupem – tedy změnou prohlášením vlastníka.

Důvod: Problém nastává v případě, že někteří vlastníci si tyto části (např. okna) vyměnili na vlastní náklady za nová, protože byly jejich. Nyní by měly zhodnocené přejít do společného vlastnictví. Na výměně částí (např. oken), které nebyly vyměněny, by se pak podíleli všichni vlastníci. To je nespravedlivé a nepřijatelné. Změna vlastnictví vždy bude přinášet mnohé problémy.

0016 §4j – Definice společných částí výčtem bez znalosti konkrétní situace a bez možnosti změny

V návrhu se mění definice společných částí domu. Důsledkem by bylo, že některé věci, které jsou nyní ve výlučném vlastnictví vlastníka jednotky, přejdou do společného vlastnictví (případně vymezeného společného vlastnictví).

- Např. se stanou společnými „*rozvody tepla, a to včetně radiátorů*“ a to i v případě, že tyto rozvody a radiátory jsou součástí lokálního vytápěcího systému v rámci jednotky a tedy si jej pořizoval samostatně vlastník jednotky na vlastní náklady.
- Stejně tak si dovedu představit *výtah* v rámci jednotky (zejména u nějakého nebytového prostoru – provozovny), kde slouží např. k přepravě věcí. Opět se to stane společnou (i když třeba vymezenou) částí a to i v případě, že si to pořídil vlastník na vlastní náklady.
- *Rozvod elektrické energie* je další zjevně problematická společná část domu, protože tímto by byly společné i ty rozvody, které si vlastník vybudoval v jednotce na vlastní náklady, a byly v jeho výhradním vlastnictví.

Návrh:

- Zákon by neměl určovat společné části výčtem, ale stanovením podmínek (slouží více než jedné jednotce, je umístěn mimo jednotku apod.).
- K jednotce by mělo patřit to, co je v jednotce a slouží pouze této jednotce. Společné by jistě mělo být to, co je mimo jednotku a slouží více jednotkám. Otázka je, co s věcmi, které:

- jsou v jednotce, ale slouží více jednotkám
- jsou mimo jednotku, ale slouží jen jedné jednotce
- Pokud se věta „pokud se nachází v jednotce a slouží více než jedné jednotce“ měla vztahovat k celému bodu §4ja, pak je nutné to uvést jednoznačně a srozumitelně. Nyní se vztahuje ke strukturálním složkám budovy nebo minimálně není jasné, k čemu se vztahuje.

Důvody:

- Není to logické a pravděpodobně ani v souladu s ústavou.
- Zákon by taktéž zesložil'oval úpravy v jednotce, jako např. vybourání příčky, protože i když je tato příčka součástí jednotky, tak vedení v ní je společné, i když slouží pouze obyvatelům této jednotky.

0094 §4j – Prokázání, že jde o jednotku?

Jakým způsobem se prokazuje, že jde o jednotku?

§4j) ... Neprokáže-li se, že jde o jednotku či její součást podle písmene h), má se vždy za to, že jde o společnou část domu,...

0095 §4j – Vždy a zejména

Je rozdíl mezi „a to vždy“ a „zejména“? V obou případech to znamená, že v každém případě to, co je v zákoně vyjmenováno, přičemž je možné zařadit do výčtu ještě další věci (v prohlášení vlastníka)? Pokud tomu tak je, je vhodné použít všude stejný výraz.

§4ja) společnými částmi domu jsou vždy:...

§4jb) společnými částmi domu jsou také společná zařízení domu sloužící především jako vybavení společných částí domu, a jsou jimi vždy:...

§4jd) vymezenými společnými částmi domu jsou ty společné části domu, které jsou určeny k výlučnému užívání s příslušnou jednotkou, popřípadě s více příslušnými jednotkami, zejména:...

0096 §4 – Chybí definice příslušenství domu

Zákon obsahuje pouze definici *příslušenství bytu nebo nebytového prostoru*, ale již neobsahuje definici *příslušenství domu*. Tento pojem se objevuje v §4jc):

§4jc) společnými částmi domu je příslušenství domu, a to rovněž v případě, že je toto příslušenství umístěno mimo dům,...

0097 §4 – Vymezení střechy

Střecha je vymezená těm v horních podlažích, pokud se jedná o podkrovní byty?

§4jd) vymezenými společnými částmi domu jsou ty společné části domu, které jsou určeny k výlučnému užívání s příslušnou jednotkou, popřípadě s více příslušnými jednotkami, zejména:

...

6. střešní konstrukce ohraničující jednotku,...

0098 §4 – Probíhání jednotkou

K čemu je zde podmínka, že musí probíhat jednotkou, aby se jednalo o společnou část? Proč se musí komunikační či anténní systém nacházet v jednotce, aby byl společný? Některé systémy mohou být mimo jednotky (např. osvětlení chodby) a přesto by se mělo jednat o společnou část domu.

§4ja) ... a to vždy včetně všech strukturálních složek budovy (např. kabelů, potrubí, větracích šachet nebo vedení elektronické komunikace) probíhajícími jednotkou a tvořících část systému sloužícího více než této jedné jednotce, a včetně libovolné složky komunikačního nebo společného anténního systému, pokud se nachází v jednotce a slouží více než jedné jednotce;

0099 §4 – Sloužit více než této jednotce

Co když bude tento systém procházet jednotkou, ale této jednotce nebude sloužit? Mělo by se jednat i v tomto případě i společnou část domu (např. dům s více stoupačkami, kde stoupačka probíhá jednotkou, ale tato jednotka není připojena na tuto stoupačku).

§4ja) ... a to vždy včetně všech strukturálních složek budovy (např. kabelů, potrubí, větracích šachet nebo vedení elektronické komunikace) probíhajících jednotkou a tvořících část systému sloužícího více než této jedné jednotce, a včetně libovolné složky komunikačního nebo společného anténního systému, pokud se nachází v jednotce a slouží více než jedné jednotce;

0017 §4j – Výkladní skříně a změna pojistky

Výkladní skříně mohly být dosud součástí jednotky (záleží na prohlášení vlastníka) a pojištění pak hradil vlastník jednotky. V návrhu zákona je to společná část a tudíž bude nutné upravit pojistku domu. Jedná se o velké částky za zasklívání (u některých typů zboží v některých oblastech poměrně časté) a ne všechny pojistné smlouvy jsou sjednané i na tuto škodní událost.

Současný zákon přímo nestanovoval, zda výkladní skříně jsou společné nebo náleží k jednotce. Různá společenství to tedy mají v prohlášení vlastníka různě.

Kromě pojistky je zde ještě jiný problém – výkladní skříně jsou z důvodu propagace obchodu většinou mnohem větší než okna a svým obsahem mnohem více lákají zloděje či vandaly. Plní totiž kromě funkce osvětlení objektu či větrání (jako běžné okno) také funkce propagace. Je vhodné, aby se na propagaci obchodu podíleli i vlastníci bytových jednotek nebo nebytových jednotek bez výkladních skříní, když výše příspěvků na správu domu není odvozena od zisku, ale všichni platí stejně za danou plochu?

§4ja) společnými částmi domu jsou vždy:

1. střecha, obvodové zdi, včetně oken a výkladních skříní, izolační konstrukce a nosné svislé a vodorovné konstrukce, ...

§ 5**0018 §5/1 – Vlastnictví jednotky**

Vlastnictví se nerovná jednotka plus podíl. Vlastnictví je nějaký vztah vlastníka a předmětu či popis stavu a nikoli věc. Současná definice nedává smysl.

Např. §7 pak má špatný smysl – něco jako „1 rok od vzniku jednotky a spoluvlastnického podílu“.

Návrh: Odst. 1 upravit na jednu z možností (příčemž první považuji za lepší):

- Předmětem vlastnictví jednotky je jednotka vymezená zákonem...
- Vlastnictvím jednotky se podle tohoto zákona rozumí vlastnictví jednotky vymezené zákonem...

§5/1) Vlastnictvím jednotky se podle tohoto zákona rozumí jednotka vymezená zákonem a prohlášením vlastníka budovy podle § 4 písm. h), spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vymezených zákonem a prohlášením vlastníka budovy podle § 4 písm. j).

§7/4) Nebude-li splněna povinnost stanovená v odstavci 2, může se vlastník jednotky obrátit na soud s návrhem, aby nahradil chybějící projev vůle. Toto právo se promlčí za 6 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o nesplnění povinnosti dozvěděl či mohl dozvědět, nejpozději však za 1 rok od vzniku vlastnictví jednotky.

0019 §5/2,3 – Prohodit odstavce (2) a (3)

Protože odstavec (2) se odkazuje na odstavec (3), je vhodné je prohodit.

§5/2) Podíl každého vlastníka jednotky na výkonu práv a povinností ve věcech správy domu a pozemku podle tohoto zákona, jimiž se rozumí zejména účast na hlasování vlastníků jednotek, účast na nákladech spojených se správou domu a pozemku a odpovědnost nebo ručení za závazky z právních úkonů týkajících se správy domu a pozemku, se řídí velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu **podle odstavce 3**, pokud tento zákon nestanoví jinak.

§5/3) Velikost spoluvlastnického podílu každého vlastníka jednotky na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě určené podle tohoto zákona.

0020 §5/3 – Podíly se neřídí, ale rovnají

Říkat, že se „podíly řídí“ není jednoznačné. Řízením lze nazývat různé druhy závislosti (přímou úměru, nepřímou úměru, ...). Podíly jsou čísla a tedy lze jednoznačně říci, že se rovnají.

Návrh: Změnit na „Velikost spoluvlastnického podílu ... se rovná podílu velikosti podlahové plochy jednotky a celkové podlahové plochy všech jednotek v domě, vyjma jednotek ve vlastnictví společenství.“

§5/3) Velikost spoluvlastnického podílu každého vlastníka jednotky na společných částech domu se **řídí** vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě určené podle tohoto zákona, vyjma jednotek ve vlastnictví společenství.

§ 7

0021 §7/4 Promlčení špatných podílů

Špatný poměr může vzniknout i úpravou jednotky, zánikem jednotky v domě apod. Vztažení promlčení k vzniku jednotky je vhodné jen na některé případy.

§7/2) Nejsou-li spoluvlastníky zastavěného pozemku všichni vlastníci jednotek v domě nebo nejsou-li spoluvlastníky v poměru stanoveném v § 6 odst.2, provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod spoluvlastnických podílů k pozemku tak, aby odpovídaly tomuto poměru.

§7/4) Nebude-li splněna povinnost stanovená v odstavci 2, může se vlastník jednotky obrátit na soud s návrhem, aby nahradil chybějící projev vůle. Toto právo se promlčí za 6 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o nesplnění povinnosti dozvěděl či mohl dozvědět, nejpozději však za 1 rok od vzniku vlastnictví jednotky.

§ 12

0022 §12/1 – Původní vlastník

Původní vlastník vzniká až po přeměně budovy na dům, tedy vkladem do katastru. Prohlášení vlastníka vypracovává ještě vlastník, který není „původním vlastníkem“ podle tohoto zákona a který se jím teprve stane. Je třeba tedy nahradit „Původní vlastník“ jiným termínem.

§12/1) **Původní vlastník** budovy určuje svým prohlášením, za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením, prostorově vymezené části budovy, které budou tvořit jednotku a které budou tvořit společné části domu včetně vymezených společných částí domu, a dále náležitosti týkající se práv k zastavěnému pozemku, popřípadě k souvisejícímu pozemku (dále jen „prohlášení vlastníka budovy“).

§4m) **původním vlastníkem** budovy vlastník či spoluvlastníci budovy, na základě jejichž prohlášení byla budova přeměněna podle tohoto zákona na dům, ...

§4e) domem budova, ve které vzniklo vlastnictví jednotek podle tohoto zákona,

§11 (1) Vlastnictví jednotek v domě vzniká, nejde-li o převod vlastnictví jednotek, vkladem vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka budovy podle § 12 až 15, čímž se budova současně stává domem podle § 4 písm. e).

0023 §12/2a – Rodné číslo

Může být vlastníkem budovy také osoba, která nemá rodné číslo (cizinec)? Pokud ano, nelze vyžadovat rodné číslo fyzické osoby ve všech případech.

§12/2) Prohlášení vlastníka budovy musí mít písemnou formu a musí obsahovat

a) označení vlastníka budovy, v němž se uvede jméno a příjmení, adresa trvalého pobytu a rodné číslo fyzické osoby, nebo obchodní jméno, sídlo a identifikační číslo právnické osoby, ...

0024 §12/2c – Místnosti

Pokud je cílem zákona umožnit přestavbu bytu formou změny nenosných příček bez změny prohlášení vlastníka (viz započítání plochy nenosných příček do plochy jednotky), pak uvádění dělení jednotky na místnosti toto znemožňuje. Při vybourání příčky by se změnila definice jednotek v prohlášení vlastníka a bylo by třeba provést jeho změnu.

§12/2) Prohlášení vlastníka budovy musí mít písemnou formu a musí obsahovat...

c) popis každé jednotky v členění na jednotlivé místnosti a příslušenství, uvedení podlahové plochy jednotky, dále určení a popis vymezených společných částí domu určených k užívání s touto jednotkou, pokud se podle písmene d) v prohlášení vlastníka budovy nestanoví, že určení vymezených společných částí domu se stanoví až ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky, ...

0025 §12/2d – Určení vybavení společných částí domu v prohlášení

To znamená, že pořízení nového hoblíku do společné dílny vyžaduje změnu prohlášení vlastníka? Podobně u ostatního vybavení.

§12/2) Prohlášení vlastníka budovy musí mít písemnou formu a musí obsahovat

d) určení a popis společných částí domu v členění alespoň podle § 4 písm. j). Při určení a popisu společných částí domu, které jsou příslušenstvím domu nebo vybavením společných částí domu, se uvádí rovněž určení a popis jejich vybavení, dále se uvádí určení a popis společných částí domu, které jsou umístěny na zastavěném pozemku či na souvisejícím pozemku, včetně venkovních úprav; je-li příslušenstvím budova, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, musí být označena údaji podle katastrálního zákona. Součástí určení a popisu společných částí domu je určení, které z nich jsou vymezenými společnými částmi domu a se kterými jednotkami je spojeno jejich užívání, pokud není v prohlášení stanoveno, že tato náležitost bude vždy určena až ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky,

§4 jb) společnými částmi domu jsou také společná zařízení domu sloužící především jako vybavení společných částí domu, a jsou jimi vždy:

- 1. vybavení společné prádelny, sušárny a kotelny,*
- 2. vybavení společné dílny, kočárkárny, úložiště odpadu a úložiště kol,*

0091 §12/2 – Duplicita §12/2

V §12 je duplicitní bod (2).

§12/2) Prohlášení vlastníka budovy musí mít písemnou formu a musí obsahovat...

§12/2) K prohlášení se přikládají, jako jeho nedílná součást, půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách jednotek.

0031 §12/2i – Zástavní právo

Podle §12/2i musí prohlášení vlastníka obsahovat práva váznoucí na jednotkách. Tato práva by neměla být obsahem prohlášení vlastníka a tím ani smlouvy o výstavbě. Ostatní vlastníci by neměli rozhodovat, zda si jeden vlastník zastaví svoji jednotku (souhlas se změnou prohlášení vlastníka), nemělo by být kvůli tomu potřeba měnit prohlášení vlastníka. Stejně tak by neměli např. schvalovat vymazání zástavního prá-

va po splacení. Dnes má věřitel možnost zástavní právo do katastru zapsat bez toho, aby to bylo obsahem prohlášení vlastníka – a to je třeba zachovat.

V současném znění zákona 72/1994 Sb. jsou obsahem prohlášení vlastníka pouze ta práva, která přechází z vlastníka budovy na vlastníky jednotek (tedy v době rozdělení budovy na jednotky). Tím odpadá častá změna prohlášení vlastníka z důvodu např. vzniku zástavního práva na jednotku.

§12/2) Prohlášení vlastníka budovy musí mít písemnou formu a musí obsahovat ...

i) práva odpovídající věcnému břemeni, zástavní či podzástavní práva váznoucí na budově nebo rozestavěné budově, na jednotkách nebo rozestavěných jednotkách nebo na některých z nich nebo na pozemku, která přejdou na vlastníky jednotek nebo na některé z nich nabytím vlastnictví k jednotkám, ...

0027 §12/5 – Prohlášení a katastr

Prohlášení vlastníka nebude evidovat katastr nemovitostí celé, ale jen některé jeho části? Tedy, pokud se změní některé části prohlášení, kterou katastr neeviduje, zůstane na katastru původní prohlášení s některými neplatnými údaji a vlastníci si nové prohlášení ponechají u sebe?

§12/5) Prohlášení vlastníka budovy je závazným podkladem pro uzavírání smlouvy o převodu vlastnictví jednotky; změny jeho údajů, schválené podle tohoto zákona, musí být neprodleně v prohlášení vlastníka budovy provedeny a v případě změn údajů zapisovaných v katastru nemovitostí, musí být neprodleně předložen návrh na zápis těchto změn v katastru nemovitostí.

0028 §12/5 – Prohlášení vlastníka

Podle sdělení zástupkyně MMR dne 2.10.2007 na semináři, budou všechna společenství dělat nová prohlášení vlastníka. Podle její zkušenosti je alespoň 50% prohlášení vadných. Nemělo by se dát do zákona, že ten, který chybné prohlášení dal do katastru, tak by je měl na své náklady opravit? Většinou se jedná o privatizované domy a prohlášení vlastníka prováděly obce (města). Proč by měla platit společenství za nekvalitní práci úředníků?

Nebo to vyplývá z obecné odpovědnosti za způsobenou škodu, která je v občanském zákoníku?

§12/5) Prohlášení vlastníka budovy je závazným podkladem pro uzavírání smlouvy o převodu vlastnictví jednotky; změny jeho údajů, schválené podle tohoto zákona, musí být neprodleně v prohlášení vlastníka budovy provedeny a v případě změn údajů zapisovaných v katastru nemovitostí, musí být neprodleně předložen návrh na zápis těchto změn v katastru nemovitostí.

§ 13

0029 §13/1 – Určení neplatnosti prohlášení

Katastr tedy bude povinen zapsat jakékoli prohlášení, i když nebude splňovat náležitosti dané zákonem ... nebo se katastr obrátí na soud ... či odmítne zapsat prohlášení, aniž by katastr tvrdil, že prohlášení je neplatné?

§13/1) Prohlášení vlastníka budovy, které je v rozporu s právními předpisy, může prohlásit za neplatné pouze soud před zápisem vlastnictví jednotek na základě tohoto prohlášení do katastru nemovitostí.

0030 §13/5 – Promlčení?

Vztahuje se na to §7, odst. 2 a 4 o promlčení? Není to zcela jasné.

§7/2) Nejsou-li spoluvlastníky zastavěného pozemku všichni vlastníci jednotek v domě nebo nejsou-li spoluvlastníky v poměru stanoveném v § 6 odst.2, provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod spoluvlastnických podílů k pozemku tak, aby odpovídaly tomuto poměru.

§7/4) *Nebude-li splněna povinnost stanovená v odstavci 2, může se vlastník jednotky obrátit na soud s návrhem, aby nahradil chybějící projev vůle. Toto právo se promlčí za 6 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o nesplnění povinnosti dozvěděl či mohl dozvědět, nejpозději však za 1 rok od vzniku vlastnictví jednotky.*

§ 14

0032 §14/2, 3, 4 – Změna podílu jiných jednotek

Zde se implicitně uvažuje, že nedojde ke změně součtu podlahových ploch měněných jednotek a tedy podílů těch jednotek, které se transakce neúčastní? Není to zde zmíněno. Přitom je velmi reálné, že např. při sloučení jednotek stavebními úpravami dojde ke změně součtu podlahových ploch jednotek a tedy ke změně podílů všech vlastníků. Měla by zde být podmínka, že se tyto odstavce se týkají pouze případů, kdy se podíl ostatních vlastníků nezmění. V opačném případě lze skoro všechny úpravy vydávat za např. spojení a opětovné oddělení jednotek, aby bylo třeba méně hlasů.

§14/2) *Ke změně prohlášení vlastníka budovy, jejímž předmětem je vznik nové jednotky sloučením s jinou jednotkou či s více jinými jednotkami v témže domě a současný zániksloučené jednotky či více sloučených jednotek stavebními úpravami, a s tím související změna velikosti spoluvlastnického podílu vlastníka nové jednotky na společných částech domu, se vyžaduje předchozí souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek v domě, a to na základě písemného návrhu vlastníka dotčených jednotek; návrh musí obsahovat též prohlášení, že na dotčených jednotkách nevážnou jiná věcná práva, a musí být doložen výpisem z listu vlastnictví katastru nemovitostí dokládajícím vlastnictví navrhovatele k dotčeným jednotkám; souhlas se změnou prohlášení vlastníka budovy musí zahrnovat také souhlas s odpovídající změnou spoluvlastnického podílu na pozemku či více pozemcích, pokud tento pozemek je, nebo tyto pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek podle tohoto zákona.*

§14/3) *Ustanovení odstavce 2 se obdobně použije také pro případy změny prohlášení vlastníka budovy, jejímž předmětem je vznik alespoň dvou nových jednotek rozdělením dosavadní jednotky spolu s jejím zánikem, a s tím související změna spoluvlastnického podílu na společných částech domu vlastníka či vlastníků nových jednotek vzniklých rozdělením.*

§14/4) *Ustanovení odstavce 2 se obdobně použije také pro případy změny prohlášení vlastníka budovy, jejímž předmětem je zvětšení podlahové plochy stávající jednotky oddělením části podlahové plochy jiné jednotky či více jiných jednotek v témže domě stavebními úpravami, a s tím související změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu vlastníků dotčených jednotek; stejně tak se odstavec 2 použije v případě, kdy je předmětem změny prohlášení vlastníka budovy zvětšení podlahové plochy stávající jednotky či více stávajících jednotek rozdělením celé jiné jednotky, která tím zanikne, mezi tyto stávající jednotky. Jde-li o různé vlastníky dotčených jednotek, musí být písemný návrh, který předkládají vlastníci dotčených jednotek, doložen také písemnou smlouvou o těchto změnách, uzavřenou mezi vlastníky dotčených jednotek.*

§ 17

0033 §17/2 Převod více jednotek

Představme si typickou situaci, kdy jeden vlastník vlastní budovu. Tu rozdělí na jednotky prohlášením vlastníka a jednotky bude chtít jednotlivě prodat různým vlastníkům (např. stávajícím nájemcům). Podle návrhu musí být postup následovný:

1. Vypracování prohlášení vlastníka
2. Převod vlastnictví jedné jednotky na jinou osobu
3. Založení společenství
4. Provedení vkladu na katastru (trvá jistou dobu)
5. Podání žádosti o zápis společenství – vznik společenství (trvá jistou dobu)
6. Převod vlastnictví ostatních jednotek

Případně je možné prohodit bodu 2 a 3.

Jak bude např. obec, která prodává jednotky nájemcům, vybírat toho jednoho, který má mít převedenou jednotku dříve než ostatní? Nebude tím někdo zvýhodněn?

Problém je v tom, že:

- Podle §31/1 návrh na zápis společenství lze podat až v době, kdy jdou v domě dva různí vlastníci (tedy po zápisu převodu jedné jednotky na jinou osobu).
- Podle §17/2 nelze převést druhou a další jednotku na jinou osobu, dokud ne- vznikne společenství (tedy po jeho zápisu).

§ 31/1) ... Návrh na zápis společenství nelze podat a společenství nelze do rejstříku zapsat, nejsou-li v domě alespoň dva různí vlastníci jednotek.

§17/2) Jsou-li v domě s 5 a více jednotkami již alespoň 2 různí vlastníci jednotek, lze vlastnictví další jednotky smlouvou převést dalšímu vlastníkovi až po vzniku společenství.

0034 §17/3 – Nabytí vkladem

Mělo by zde být zmíněno, že právní účinky nastávají ke dni podání návrhu na vklad, aby byla dodržena konzistence s 265/1992 Sb. § 2. O právních účincích se zmiňuje také §35 odst. 6 návrhu zákona.

265/1992 Sb. § 2/1) Práva uvedená v § 1 odst. 1 se zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva nebo výmazu vkladu práva (dále jen „vklad“), pokud tento zákon nestanoví jinak.

265/1992 Sb. § 2/2) Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.

265/1992 Sb. § 2/3) Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému orgánu republiky. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů.

§35/6) Nabyvatel jednotky, ať jde o nabytí převodem vlastnictví či přechodem vlastnictví, je povinen vždy doplatit příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na cenu služeb za dobu ode dne právních účinků zápisu vlastnictví jednotky v katastru nemovitostí.

0035 §17/4 – Další jednotka

Další jednotkou se myslí 2. převedená jednotka nebo všechny jednotky kromě první převedené? Není jednoznačné.

§17/4) Při převodu vlastnictví další jednotky v domě podle odstavce 2, musí být k návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky přiložen také výpis z rejstříku společenství osvědčující vznik společenství v domě.

0036 §17/5 – Přejímání dluhů

Jak může nabyvatel jednotky s jistotou zjistit velikost dluhů současného vlastníka vůči společenství ke dni převodu? Převod se uskuteční až při zápisu na katastru. V době podpisu smlouvy tak vlastník neví, v jaké výši dluhy přejímá.

Návrh přímo vybízí k tomu, aby vlastník, který prodává svou jednotku posledních x měsíců společenství nic neplatil. Přeci nový vlastník přejímá všechny dluhy. Zvláště v případě, že mezi datem podpisu smlouvy a provedením vkladu nastane splatnost nedoplatek vyúčtování za minulé období, může se jednat o velkou částku.

Je poměrně zjevný úmysl tvůrců návrhu omezit nutnost vypořádat se s bývalým vlastníkem. Ten může být nedostupný, což může způsobovat společenství problémy. Současný návrh sice chrání společenství, ale významně omezuje práva nového vlastníka jednotky, který musí přijmout všechny dluhy původního vlastníka, aniž by mohl při podpisu smlouvy zjistit, jaká je výše přejímaných dluhů. Na druhou stranu stejně nechrání společenství účinně, protože se toto přejímání dluhů netýká plateb za služby.

Další problém je, že tento postup lze opakovat – tedy vlastník A prodá vlastníkovi B jednotku spolu s dluhy, ten ji přeprodá vlastníkovi C včetně navýšených dluhů apod.

Vymožitelnost dluhů pak bude značně stížena či znemožněna, protože do doby soudního řízení již daný vlastník mít dluhy nebude.

Pozn.: Souvisí i s § 47 odst. 5.

*§17/5) Práva odpovídající věcnému břemeni, zástavní či podzástavní práva, váznoucí na budově nebo rozestavěné budově, na jednotkách či rozestavěných jednotkách nebo na některých z nich, anebo na pozemku, přecházejí při převodu vlastnictví jednotky na nabyvatele nabytím vlastnictví jednotky. Jiná práva či povinnosti ze závazků spojených s vlastnictvím jednotky přecházejí nabytím vlastnictví jednotky na nabyvatele v rozsahu uvedeném v prohlášení vlastníka budovy nebo podle zvláštních právních předpisů, popřípadě, je-li to o nich sjednáno. Vždy však musí být ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky sjednáno, že **nabyvatel přejímá dluhy dosavadního vlastníka jednotky vůči společenství** či správci v případech, kdy společenství nevzniklo, **splatné do dne převodu vlastnictví jednotky**, které spočívají v nezaplacených příspěvcích na správu domu a pozemku a v nezaplacené úhradě za služby, jinak je smlouva neplatná.*

*§47/5) Vyúčtování a vypořádání příspěvků na správu domu a pozemku **se neprovádí ve vztahu k bývalému členovi společenství**, jehož členství zaniklo převodem vlastnictví jednotky na jinou osobu.*

§ 19

0038 §19/1 – Nabídka nájemci

K čemu je to dobré? Pokud bude chtít původní vlastník nabídnout jednotku nájemci, učiní tak i bez zákonného ustanovení. Pokud chtít nebude, tak nabídne jednotku za cenu zjevně neúměrnou (vysokou) – např. 1 000 000 000 Kč.

§19/1) Převádí-li vlastnictví jednotky v domě původní vlastník budovy, takže jde o první převody v domě po vkladu vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka budovy, a jde o byt, jehož nájemcem je fyzická osoba, je převodce povinen písemně nabídnout převod vlastnictví jednotky tomuto nájemci. Písemná nabídka musí obsahovat návrh smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.

§ 22

0039 §22/1 – Stát se budovou

Dům se nemůže stát budovou, protože jím je. Výraz „*stát se něčím*“ se užívá v situacích, kdy onen subjekt nesplňoval nějakou podmínku a nejednou ji splňuje (mění stav nebo vztah k něčemu či někomu). Podle definice budovy a domu je každý dům budovou (opačná implikace již neplatí). Lze nahradit např. výrazem „*přestává být domem*“.

§22/1) Vlastnictví jednotek v domě zaniká společně se zánikem jednotek tím, že budova přeměněná na dům se opětovně stává budovou podle § 4 písm. a), v níž zaniká vlastnictví jednotek, na základě...

§ 23

0040 §23/2c – Omezení funkcí spol. částí

Žádný vlastník (ani např. člen výboru, který vykonává správu) není oprávněn zavítit přívod vody z důvodu údržby, havárie apod.?

§23/2) Vlastník jednotky má tato práva a povinnosti: ...

c) je povinen chovat se tak, aby neměnil či neomezoval funkci společných částí domu včetně vymezených společných částí domu příslušejících k užívání spolu s jednotkou či s více jednot-

kami, nebo společných technických zařízení, včetně rozvodů tepla a teplé vody, elektrické energie, plynu, ...

0041 §23/2e – Oznámení o údržbě jednotky

Před vytíráním podlahy v jednotce (údržba povrchu podlahy, který je součástí jednotky) je to nejprve třeba oznámit výboru? Stejně tak např. výmalbu bytu, opravu vnitřních dveří v jednotce, opravu radiátoru v lokálním topení apod.

Jaký je účel ustanovení? Aby se ostatní vlastníci dozvěděli, že budou nějak omezo- váni (např. hlukem)? V tom případě by bylo vhodné doplnit podmínku, že toto je vlast- ník povinen oznámit (doručit) výboru pouze v případě, že tím omezí alespoň jednoho dalšího vlastníka či jiné obyvatele jiné jednotky.

§23/2) Vlastník jednotky má tato práva a povinnosti: ...

e) je oprávněn na svůj náklad provádět údržovací práce nebo stavební úpravy jednotky či jejich součástí nevyžadující stavební povolení ani ohlášení podle stavebního zákona a nezasahující do společných částí domu **teprve poté, co doručil výboru společenství nebo správci v případech kdy nevzniklo společenství písemné oznámení o záměru jejich provedení, spolu s příslušnou dokumentací, pokud je právními předpisy předepsána; údržovací práce nebo stavební úpravy, pro něž se podle tohoto zákona, podle stanov společenství, podle prohlášení vlastníka budovy v případech kdy nevzniká společenství, nebo podle smlouvy o výstavbě vyžaduje souhlas vlastníků jednotek, je oprávněn provádět pouze s tímto předchozím souhlasem,**

0042 §23/2e – Gramatická chyba

Mezi slova „případech“ a „kdy“ doplnit čárku.

§23/2e) je oprávněn na svůj náklad provádět údržovací práce nebo stavební úpravy jednotky či jejich součástí nevyžadující stavební povolení ani ohlášení podle stavebního zákona a nezasahující do společných částí domu **teprve poté, co doručil výboru společenství nebo správci v pří- padech kdy** nevzniklo společenství písemné oznámení o záměru jejich provedení, spolu s pří- slušnou dokumentací, pokud je právními předpisy předepsána; údržovací práce nebo stavební úpravy, pro něž se podle tohoto zákona, podle stanov společenství, podle prohlášení vlastníka budovy v případech kdy nevzniká společenství, nebo podle smlouvy o výstavbě vyžaduje souhlas vlastníků jednotek, je oprávněn provádět pouze s tímto předchozím souhlasem,

0043 §23/2g – Údržba vymezených společných částí

Podle tohoto článku by bylo třeba písemné oznámení výboru např. mytí oken. Je potřeba definici „údržby“.

§23/2) Vlastník jednotky má tato práva a povinnosti:

g) je povinen provádět na svůj náklad údržbu, opravy a povinné revize vymezených společných částí domu, jejichž užívání přísluší k jednotce, a to v rozsahu určeném ve stanovách společenství, v prohlášení vlastníka budovy v případech, kdy nevzniklo společenství, nebo ve smlouvě o výstavbě; tuto údržbu či opravy provádí vždy po předchozím písemném oznámení výboru společenství, nebo správci v případech kdy společenství nevzniklo; obdobně se postupuje, jde-li o vymezené společné části domu příslušející k užívání s více jednotkami,

0044 §23/2g – Gramatická chyba

Mezi slova „případech“ a „kdy“ doplnit čárku.

23/2g) je povinen provádět na svůj náklad údržbu, opravy a povinné revize vymezených společných částí domu, jejichž užívání přísluší k jednotce, a to v rozsahu určeném ve stanovách společenství, v prohlášení vlastníka budovy v případech, kdy nevzniklo společenství, nebo ve smlouvě o výstavbě; tuto údržbu či opravy provádí vždy po předchozím písemném oznámení výboru společenství, nebo správci v **případech kdy** společenství nevzniklo; obdobně se postupuje, jde-li o vymezené společné části domu příslušející k užívání s více jednotkami,

0045 §23/2h – Údržba vymezených společných částí

Podle tohoto článku bude zřejmě nutné získat souhlas výboru, např. při výměně vložky u zámku dveří do jednotky, při mytí oken – pokud by si je chtěl umýt vlastníci, ale i další. V extrémním případě, kdy by vlastníci neobdrželi souhlas výboru např.

s výměnou vložky u dveří (např. po vloupání), a po odvolání do 15 dnů, by mohl být bez vložky třeba 1 rok, až by se konala schůze shromáždění. Není zde ani dána možnost toto upravit stanovami, vždy je nutný souhlas výboru. Ani stanovy by nemohly všechny možné stavy podchytit. Vhodnější by pravděpodobně bylo u vymezených společných částí určit, co vlastník nesmí bez souhlasu výboru dělat – např. vyměnit okno, vyměnit vstupní dveře, změnit barvu nátěru z vnější strany dveří apod.

§23/2) *Vlastník jednotky má tato práva a povinnosti: ...*

h) je oprávněn provádět na svůj náklad udržovací práce či stavební úpravy vymezených společných částí domu příslušejících k užívání s jednotkou, ať se vyžaduje či nevyžaduje stavební povolení nebo ohlášení podle stavebního zákona, jen s předchozím souhlasem výboru společenství nebo správce nevzniklo-li společenství; proti nesouhlasnému stanovisku výboru se může vlastník jednotky písemně odvolat ke shromáždění prostřednictvím výboru do 15 dní od doručení tohoto stanoviska; shromáždění je povinno o tomto odvolání rozhodnout na své nejbližší schůzi. Vyžaduje-li se však podle tohoto zákona, podle stanov společenství, podle prohlášení vlastníka budovy v případech kdy nevzniklo společenství, nebo podle smlouvy o výstavbě souhlas vlastníků jednotek, lze tyto udržovací práce či stavební úpravy provádět jen po získání tohoto souhlasu; obdobně se postupuje, jde-li o vymezené společné části domu příslušející k užívání s více jednotkami,

0046 §23/2h – Gramatická chyba

Mezi slova „případech“ a „kdy“ doplnit čárku.

*§23/2h) je oprávněn provádět na svůj náklad udržovací práce či stavební úpravy vymezených společných částí domu příslušejících k užívání s jednotkou, ať se vyžaduje či nevyžaduje stavební povolení nebo ohlášení podle stavebního zákona, jen s předchozím souhlasem výboru společenství nebo správce nevzniklo-li společenství; proti nesouhlasnému stanovisku výboru se může vlastník jednotky písemně odvolat ke shromáždění prostřednictvím výboru do 15 dní od doručení tohoto stanoviska; shromáždění je povinno o tomto odvolání rozhodnout na své nejbližší schůzi. Vyžaduje-li se však podle tohoto zákona, podle stanov společenství, podle prohlášení vlastníka budovy v **případech kdy** nevzniklo společenství, nebo podle smlouvy o výstavbě souhlas vlastníků jednotek, lze tyto udržovací práce či stavební úpravy provádět jen po získání tohoto souhlasu; obdobně se postupuje, jde-li o vymezené společné části domu příslušející k užívání s více jednotkami,*

0047 §23/2h, k nebo l – Revize

Do některého odstavce by mělo být doplněno slovo „revize“ (jde např. o revizi rozvodů plynu, ne však o opravu).

§23/2) *Vlastník jednotky má tato práva a povinnosti:*

(h) je oprávněn provádět na svůj náklad udržovací práce či stavební úpravy vymezených společných částí domu příslušejících k užívání s jednotkou, ať se vyžaduje či nevyžaduje stavební povolení nebo ohlášení podle stavebního zákona, jen s předchozím souhlasem výboru společenství nebo správce nevzniklo-li společenství; proti nesouhlasnému stanovisku výboru se může vlastník jednotky písemně odvolat ke shromáždění prostřednictvím výboru do 15 dní od doručení tohoto stanoviska; shromáždění je povinno o tomto odvolání rozhodnout na své nejbližší schůzi. Vyžaduje-li se však podle tohoto zákona, podle stanov společenství, podle prohlášení vlastníka budovy v případech kdy nevzniklo společenství, nebo podle smlouvy o výstavbě souhlas vlastníků jednotek, lze tyto udržovací práce či stavební úpravy provádět jen po získání tohoto souhlasu; obdobně se postupuje, jde-li o vymezené společné části domu příslušející k užívání s více jednotkami,

(k) je povinen umožnit vstup do jednotky případech, kdy je nezbytné pro účely údržby, provádění změny dokončené stavby týkající se společných částí domu, vymezených společných částí domu nebo ostatních jednotek, dále pro účely provedení zabezpečovacích prací, nezbytných úprav nebo odstranění části stavby nařízených stavebním úřadem vstupovat do jednotky, anebo je nezbytné konat jiné práce na společných částech domu či v jiné jednotce, které nezbytně vyžadují vstup také do jednotky. Vstup do jednotky je povinen umožnit na předchozí výzvu učiněnou ústně alespoň 2 dny předem, anebo doručenou v téže lhůtě; v případě havarijní situace v domě nebo v jiné jednotce, jejíž odstranění vyžaduje vstup do jednotky, je povinen vlastník jednotky umožnit vstup do jednotky bez prodloužení, aniž by byla učiněna předchozí výzva v uvedené lhůtě,

(l) stejnou povinnost jako pod písmenem k) má vlastník jednotky v případech provádění instalace nebo údržby zařízení pro měření spotřeby vody a tepla či jiných energií, slouží-li jejich měření k provádění odečtů a k rozúčtování nákladů mezi jednotlivé vlastníky jednotek,

0048 §23/2k – Gramatická chyba

Mezi slova „jednotky“ a „případech“ doplnit slovo „v“.

§23/2k) je povinen umožnit vstup do **jednotky** **případech**, kdy je nezbytné pro účely údržby, provádění změny dokončené stavby týkající se společných částí domu, vymezených společných částí domu nebo ostatních jednotek, dále pro účely provedení zabezpečovacích prací, nezbytných úprav nebo odstranění části stavby nařízených stavebním úřadem vstupovat do jednotky, anebo je nezbytné konat jiné práce na společných částech domu či v jiné jednotce, které nezbytně vyžadují vstup také do jednotky. Vstup do jednotky je povinen umožnit na předchozí výzvu učiněnou ústně alespoň 2 dny předem, anebo doručenou v téže lhůtě; v případě havarijní situace v domě nebo v jiné jednotce, jejíž odstranění vyžaduje vstup do jednotky, je povinen vlastník jednotky umožnit vstup do jednotky bez prodlení, aniž by byla učiněna předchozí výzva v uvedené lhůtě,

0049 §23/3 – Odpovědnost za škody

Proč by měl být vlastník jednotky odpovědný za to, že např. řemeslník nebo nájemce zapálil dům. Vlastník tomu nemohl zabránit či jinak to ovlivnit (neuvažujeme-li případ, kdy vlastník nebude do jednotky pouštět nikoho jiného – což je zjevný nesmysl). Odpovědný by měl být ten, kdo škodu svých konáním nebo nekonáním způsobil a tedy ji mohl odvrátit. Dokonce stačí, aby jednou někdo vykonal nějakou činnost v jednotce pro vlastníka a pak kdykoli tento člověk způsobí škodu, tak je za to odpovědný vlastník. Ani zde není zřejmé to, že vlastník jednotky má právo vymáhat náklady na odstranění škody od člověka, který škodu ve skutečnosti způsobil – ale ani to nepovažují za vhodné řešení.

§23/3) Vlastník jednotky je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiné jednotce nebo na společných částech domu způsobil on nebo ti, kteří s ním žijí ve společné domácnosti, anebo jinak spolu s ním jednotku či její část užívají, byť jen přechodně, anebo v jednotce s vědomím vlastníka jednotky pobývají, a dále ti, kteří pro vlastníka jednotky vykonávali činnosti v jednotce. Tuto povinnost má vlastník také v případě, že jednotku poskytl do nájmu.

0050 §23/7 – Sankce

Považuje se pro účely sankcí např. „výslovně určené“ přispívání na správu domu a pozemku, i když přesná výše nebude ve stanovách určena, protože se častěji mění a pro schválení výše není třeba tolik hlasů jako pro změnu stanov. Lze tedy nepřispívání či pozdní přispívání sankcionovat?

§23/7) Stanovy společenství nebo usnesení shromáždění vlastníků jednotek v případech, kdy nevzniklo společenství, mohou blíže vymezit práva a povinnosti vlastníků jednotek stanovená tímto zákonem; mohou též určit majetkovou sankci za neplnění či prodlení v plnění výslovně ve stanovách určených povinností.

§ 24

0051 §24/1, 2, 4, 5 – Dohoda všech vlastníků

Je v pořádku, že bude odstraněna nejednoznačnost ustanovení §13, odst. (1) starého zákona, kde formulace „není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak“ byla např. ve dvou publikacích věnovaných právním aspektům činnosti SVJ interpretována dvěma různými právníky zcela odlišně. Nyní je v § 24, odst. (1), (2), (4) a (5) jasná formulace „nedojde-li k jiné dohodě mezi všemi vlastníky jednotek“ apod. Ale u velkých panelových domů, které mohou mít např. 256 bytů v osobním vlastnictví, je dohoda mezi všemi vlastníky jednotek v podstatě jen teoretickou možností. I když se nenajde nikdo, kdo bude dohodu všech úmyslně blokovat (jsou i takoví), tak ve velkém domě je vždy nějaký byt, který je předmětem dědického řízení, je zastaven atd.,

takže dohoda všech vlastníků není možná. Nebylo by možné požadavek na dohodu všech zmírnit – např. tak, že v domech s méně než 50 byty je nutná dohoda všech, s více než 50 byty dohoda 90% vlastníků?

Další možnost, která by toto částečně řešila, by bylo považování neprojevení výslovného nesouhlasu během určené doby jako projev souhlasu. To by pravděpodobně bylo přijatelné pro všechny – řešilo by to problém s nečinností a zároveň neomezovalo zájmy jednotlivce.

0052 §24/2 – Poměr

(2) Vlastníci by měli hradit v poměru součtu velikostí podlahových ploch svých jednotek a polovin podlahových ploch jimi užívaných vymezených částí.

Tedy např. jedna jednotka má velikost 30 m², druhá 40 m² a třetí 50 m². Pak vlastníci platí v poměru 30 : 40 : 50. Nikoli v poměru 30 : (30+40+50) apod. V návrhu není počítán poměr mezi úhradami, ale podíl na celkových nákladech, přičemž je ale vydáván za poměr úhrad vlastníků.

§24/2) V domě, ve kterém jsou jednotky, s jejichž užíváním je spojeno užívání vymezených společných částí domu, hradí vlastníci jednotek příspěvky na správu domu a pozemku v poměru součtu velikostí podlahové plochy jednotky a poloviny podlahové plochy jimi užívané vymezené společné části domu, která není místností, k součtu velikostí podlahových ploch všech jednotek v domě zvětšenému o součet polovin vymezených společných částí domu, není-li tímto zákonem, stanovami společenství či prohlášením vlastníka budovy v případech, kdy společenství nevzniklo stanoveno jinak, anebo nedojde-li mezi všemi vlastníky k jiné dohodě.

0053 §24/10a – Právo být informován

Právo být informován by mělo být spíše formulováno jako povinnost správce či orgánu společenství poskytovat informace. Stejně tak u dalších bodů.

§24/10) Vlastník jednotky je oprávněn účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek a dále je oprávněn

a) být informován správcem nebo k tomu příslušným orgánem společenství o činnosti týkající se správy společných částí domu a pozemku a s tím souvisejícím hospodařením s příspěvky poskytovanými na správu domu a pozemku,

0054 §24/10c, 10d – Nahlížení a kopie

Nahlížení by mělo být rozšířeno o tvorbu kopií na vlastní náklady. Např. účetnictví lze těžko zkontrolovat jen „na koleně“ za pár minut. Přitom účelem je zejména to, aby kterýkoli člen mohl provádět kontrolu výboru – ať ji preventivně nebo v případě pochybností.

§24/10) Vlastník jednotky je oprávněn účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek a dále je oprávněn

c) nahlížet do účetních knih a seznamovat se s účetními záznamy správce, týkajícími se hospodaření při správě společných částí domu a pozemku či hospodaření společenství,

d) nahlížet do smluv uzavřených správcem či společenstvím vlastníků jednotek ve věcech týkajících se správy domu a pozemku a poskytování služeb či smluv uzavřených k provedení investičních akcí většího rozsahu, dále pojistných smluv, nájemních smluv vztahujících se ke společným částem domu nebo k jednotce ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a dalších obdobných smluv.

0055 §24/11 – Výchozí stav počtu osob

Vlastník by měl být povinen ohlásit i výchozí stav počtu osob (např. po vzniku společenství či po vzniku jednotky) a nikoli až změny.

§24/11) Vlastník jednotky je povinen písemně oznámit výboru společenství, nebo správci v případech, kdy nevzniklo společenství, změny počtu osob, které užívají byt po dobu, jež v součtu činí nejméně 3 měsíce v kalendářním roce, a to pro účely změny výpočtu příslušných plateb, jejichž výše je odvislá od počtu osob užívajících byt; stejnou povinnost má vlastník jednotky v

případě, že jednotku pronajal. Bližší náležitosti určují stanovy společenství nebo usnesení shromáždění vlastníků jednotek v případě, kdy společenství nevzniklo.

0056 §24/11 – Termín ohlášení počtu osob

Problém je, že vlastník nemůže vědět, zda osoby v daném roce budou v součtu více než 3 měsíce předem. Přitom na počtu osob běžně závisí výše záloh na služby. To má vlastník nahlašovat osoby až po době, kdy překročí v daném roce celkově 3 měsíce pobytu v jednotce?

Musí být období pro rozúčtování cen služeb právě kalendářní rok (nemůže to být např. od června do června nebo třeba půlroční období)?

Další problém je v případě, kdy společenství vznikne v listopadu (nebo třeba po změně vlastníka apod.). V tom případě tento kalendářní rok jistě nikdo nebude jednotku obývat alespoň 3 měsíce, ale přesto je započítávat do počtu osob pro rozúčtování nákladů je nutné.

§24/11) Vlastník jednotky je povinen písemně oznámit výboru společenství, nebo správci v případech, kdy nevzniklo společenství, změny počtu osob, které užívají byt po dobu, jež v součtu činí nejméně 3 měsíce v kalendářním roce, a to pro účely změny výpočtu příslušných plateb, jejichž výše je odvislá od počtu osob užívajících byt; stejnou povinnost má vlastník jednotky v případě, že jednotku pronajal. Bližší náležitosti určují stanovy společenství nebo usnesení shromáždění vlastníků jednotek v případě, kdy společenství nevzniklo.

§ 29

0058 §29/2 – Společenství je členem společenství?

Jednotku může za určitých okolností vlastnit i samo společenství. Je pak také svým členem a vyplývají pro něj všechna práva a povinnosti člena společenství? Na jednu stranu třeba povinnost provádět údržbu jednotky by měla vyplývat, ale některá ustanovení jsou přinejmenším divná.

§29/2) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek v domě.

§ 30

0059 §30/7 – Alespoň nadpoloviční

Sousloví „alespoň nadpoloviční“ nahradit slovem „nadpoloviční“, které samo o sobě vyjadřuje dostatečně požadovanou skutečnost.

§30/7) Svolavatelem ustavujícího shromáždění společenství je vlastník jednotky, jehož podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu, jinak vlastník jednotky nebo přípravný výbor, pověřený alespoň nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek v domě.

§ 31

0060 §31/3 Povinnost společenství před jeho vznikem

Společenství existuje od doby založení nebo vzniku? Zákon ukládá např. v §31 odst. 3 povinnost společenství, které ještě nevzniklo.

Pokud se mluví o povinnostech a právech společenství jako právnické osoby, kdy začínají tato ustanovení platit? Dnem založení nebo dnem vzniku? Anež jak může být společenství povinno něco udělat, pokud ještě nevzniklo?

§31/3) Návrh na zápis do rejstříku je povinno společenství podat do 60 dnů od založení společenství;

§ 32

0093 §32/1h – Duplicita §32/1h

V §32/1 je duplicitní bod (h).

§32/1h) způsob hospodaření společenství a způsob nakládání s majetkem společenství,

§32/1h) další náležitosti, pokud tak stanoví zákon.

§ 33

0061 §33/4 – Podnikání

Společenství samo podnikat smí (např. pronajímat společné části budovy za účelem zisku) a nesmí se jen podílet na podnikání jiných osob?

§33/4) Společenství se nesmí přímo ani nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikajících osob nebo být jejich společníkem nebo členem, nestanoví-li tento zákon v § 50 jinak.

§ 35

0062 §35/6 – Placení příspěvků na správu domu a pozemku a zálohy na cenu služeb

V tomto zákoně není řešeno placení příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na cenu služeb od doby návrhu na vklad do KN do vkladu do KN. Bude do té doby hradit původní vlastník a po vkladu mu bude příspěvek vrácen? Tato doba může být hodně dlouhá (např. při chybách v návrhu na vklad) a je třeba, aby někdo byl povinen i v této době zálohy a jiné platby platit, protože společenství musí platit objednané služby, plánované investice, opravy apod.

Logickým řešením by byl způsob podle <http://www.infoportal.cz/svj/> a kliknutí na odkaz „Ukázka“ a podle rozhodnutí ústavního soudu IV. ÚS 332/96. Tedy do doby provedení zápisu platí původní vlastník, kterému je v případě úspěšného zápisu část (za období mezi podáním návrhu a provedením vkladu) vrácena a nový vlastník tuto část doplatí. Problémem je, že původní vlastník často přestane platit s tím, že by se mu platby stejně později vrátili. Pokud za to nebude nějak sankcionován, pak se to těžko změní.

Dalším problémem může být úmrtí vlastníka a dlouhé dědické řízení. Byt přitom může být obývaný, ale do rozhodnutí soudu o novém majiteli nemůže být proveden zápis jednotky do katastru nemovitostí. Kdo bude platit příspěvky na správu domu a zálohy do té doby? Pokud někdo bude v bytě bydlet, nebude muset nic platit až do provedení zápisu v katastru?

§ 38

0063 §38/1 – Člen voleného orgánu

Nechápu smysl věty: „za stejných podmínek může být členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství fyzická osoba jako zmocněný zástupce člena společenství, který je právníčkou osobou.“

První věta říká, že to může být kdokoli, kdo je zároveň

- fyzická osoba,
- plnoletý,
- způsobilý k právním úkonům,
- bezúhonný

Druhá věta (za středníkem) nepřidává nic nového a ani nic neubírá.

§38/1) Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být fyzická osoba, která dosáhla 18 let věku a je plně způsobilá k právním úkonům a splňuje podmínky bezúhonnosti podle zákona o živnostenském podnikání⁶⁾; za stejných podmínek může být členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství fyzická osoba jako zmocněný zástupce člena společenství, který je právnickou osobou.

0064 §38/4 – Adresace shromáždění

Jak je možné doručit něco shromáždění, které neexistuje v době mimo schůzi. Pokud je to myšleno jako odeslání (doručení není obecně možné vždy dosáhnout) všem vlastníkům, pak by se měla změnit formulace. Pokud bychom připustili, že shromáždění existuje i mimo schůzi, pak by to mělo velký vliv na ostatní ustanovení návrhu (hlasování apod.).

Od koho může získat pověřený vlastník potvrzení o doručení?

§38/4) ... Pověřený vlastník nebo zakladatel, který je statutárním orgánem podle § 30 odst. 5 písm. e), může před uplynutím funkčního období odstoupit na základě písemného oznámení adresovaného shromáždění spolu s pozvánkou, již se svolává shromáždění. Účinnost odstoupení z funkce pověřeného vlastníka nastává dnem uvedeným v písemném oznámení, nejdříve však dnem následujícím po projednání na schůzi shromáždění, popřípadě k pozdějšímu datu uvedenému v usnesení shromáždění, pokud odstupující projevil s tímto pozdějším datem písemný souhlas; písemný souhlas musí být přiložen k zápisu ze shromáždění.

0065 §38/4 – Možnost odstoupit z funkce pověřeného vlastníka

Je možné odstoupit z funkce pověřeného vlastníka, pokud se nesejde shromáždění v usnášení schopném složení, aby projednalo odstoupení? Nebo je možné takto „zablokovat“ pověřeného vlastníka ve své funkci bez možnosti odstoupení?

§38/4) ... Pověřený vlastník nebo zakladatel, který je statutárním orgánem podle § 30 odst. 5 písm. e), může před uplynutím funkčního období odstoupit na základě písemného oznámení adresovaného shromáždění spolu s pozvánkou, již se svolává shromáždění. Účinnost odstoupení z funkce pověřeného vlastníka nastává dnem uvedeným v písemném oznámení, nejdříve však dnem následujícím po projednání na schůzi shromáždění, popřípadě k pozdějšímu datu uvedenému v usnesení shromáždění, pokud odstupující projevil s tímto pozdějším datem písemný souhlas; písemný souhlas musí být přiložen k zápisu ze shromáždění.

§ 39

0066 §39/2 – Jednou za rok

Výrazem „jednou za rok“ se myslí v každém kalendářním roce nejméně jednou (např. 1.1.2000 a pak 31.12.2001 ... tedy maximální doba mezi fakticky téměř dvouroční)? Nebo doba mezi dvěma shromážděními nesmí být větší než 365 dnů?

Počítají se i neusnášení schopná shromáždění?

- Pokud ano, tak je nutné svolat hned další shromáždění – nebo stačí za rok?
- Pokud ne, lze zaručit, že se alespoň jednou za rok sejde usnášení schopné shromáždění?

Není to z návrhu jasné.

§39/2) Určí-li tak stanovy společenství podle § 36 odst.1 písm. b), mohou ve věcech, o nichž jinak rozhoduje shromáždění, vyjma věcí stanovených tímto zákonem a případně dalších věcí určených stanovami společenství, přijímat rozhodnutí členové společenství mimo schůzi shromáždění způsobem podle 37 odst.4. Vždy však musí být konáno jednou za rok shromáždění s pořadem jednání stanoveným tímto zákonem a stanovami společenství, jako výroční shromáždění; ve věcech příslušejících podle tohoto zákona a podle stanov společenství výročnímu shromáždění nelze přijímat rozhodnutí mimo schůzi shromáždění.

0067 §39/7d – Schvalování závěrky

Jaké má důsledky schválení či neschválení účetní závěrky a zprávy o hospodaření?

§39/7d) ...schvalování roční účetní závěrky spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu...

0068 §39/7d, 7e – Zprávy

Jak se liší dané dvě zprávy?

- zpráva o hospodaření společenství a správě domu
- zpráva o hospodaření s příspěvků poskytovanými na správu domu a pozemku

§39/7d) schvalování roční účetní závěrky spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu a rozdělení případného zisku, schvalování rozpočtu společenství na příslušný kalendářní rok,

§39/7e) schvalování zprávy o hospodaření s příspěvků poskytovanými na správu domu a pozemku za uplynulý kalendářní rok a schvalování celkového objemu výše příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku pro příští období,

0069 §39/7f – Náklady na úklid

Bude patřit do působnosti shromáždění právo rozhodnout o způsobu rozúčtování nákladů na úklid a osvětlení společných prostor, popř. i provoz výtahu, podle počtu osob v bytě? Nebo tyto náklady patří mezi „zajištění dalších činností spojených se správou domu“ podle §27/1 a musí být rozúčtovány podle velikosti spoluvlastnického podílu, není-li všemi vlastníky dohodnuto jinak?

Obecně některým službám odpovídá lépe jiný způsob rozúčtování nákladů (např. úklidu – počet osob, provozu výtahu – počet osob apod.). Pokud je ovšem někdo zvýhodněn rozúčtováním podle podílů (což je prakticky vždy), pak těžko bude souhlasit se spravedlivějším způsobem rozúčtování a nelze dosáhnout dohody všech. Proto je nutné, aby byly pravidla pro rozúčtování buď:

- nastavena přijatelně spravedlivým způsobem s možností změny dohodou
- nebo pravidla rozúčtování stanovovala např. 75% většina hlasů (nikoli 100% hlasů).

0070 §39/7l – Osoba(y)

Může to být i více osob, když zákon mluví o osobě v jednotném čísle?

§39/7) Do výlučné působnosti shromáždění náleží...

l) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku či o změně této osoby, dále o smlouvě s touto osobou nebo o její změně v ustanoveních o ceně nebo o rozsahu činnosti této osoby podle § 52, ...

0071 §39/8 – Schvalování výše odměny výboru

Povolovat, aby si výbor sám určoval svoje odměny není vhodné - i když by to muselo být ve stanovách.

Shromáždění by mělo schvalovat výši příspěvku na odměny členům výboru (a také kontrolní komise, popř. jiných funkcionářů SVJ), tj. celkovou výši odměn. Konkrétní

výši odměny pro jednotlivé funkcionáře by pak měl schvalovat výbor tak, aby přitom nebyla překročena celková schválená částka.

Případně by mělo mít shromáždění možnost přímo určit výšky odměn pro jednotlivé funkcionáře.

§39/7g) ...**schválení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka za výkon funkce**, ...

§39/8) Ustanovení odstavce 7 písm. g) a l) se použijí, pokud stanovy neurčují, že v těchto věcech jedná a rozhoduje výbor společnosti.

§ 40

0072 §40/1 – Nadpoloviční většina všech hlasů

Původní zákon požadoval nadpoloviční většinu přítomných, tento nadpoloviční většinu všech. V praxi se toho asi bude velmi špatně dosahovat. Pokud je hlavní důvod pro tuto změnu sjednocení legislativy se stavem, kdy společnost neexistuje, pak je rozhodnutí mezi:

- sjednotit a zjednodušit legislativu, která ale bude v praxi mnohem hůře použitelná
- zachovat současnou složitější legislativu, která bude v praxi lépe použitelná

Mezi těmito možnostmi pak jasně vítězí druhá možnost, která přináší menší zlo.

§40/1) K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas **nadpoloviční většiny hlasů všech členů společnosti**, pokud tento zákon nebo stanovy nevyžadují souhlas všech členů společnosti, nebo pokud stanovy společnosti nevyžadují v jiných výslovně vyjmenovaných věcech souhlas vyšší většiny hlasů členů společnosti.

0101 §40/1 – Změna potřebné kvóty pro změnu stanov

Je možné ve stanovách určit, že pro změnu stanov je třeba vyšší potřebná kvóta (např. 100% všech hlasů). Pokud ano, pak je možné stanovy zamrazit bez možnosti změny, protože se v praxi ve větších společnostech nikdy nedosáhne 100% účasti nebo dokonce hlasů "PRO".

Návrh: Omezit, aby v každém případě postačovalo např. 75% všech hlasů pro změnu stanov. Tedy, aby se dala kvóta zvýšit např. na stávající úroveň, ale nikoli na 100% všech hlasů.

§40/1) K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas **nadpoloviční většiny hlasů všech členů společnosti**, pokud tento zákon nebo stanovy nevyžadují souhlas všech členů společnosti, nebo pokud stanovy společnosti nevyžadují v jiných výslovně vyjmenovaných věcech souhlas vyšší většiny hlasů členů společnosti.

§41/1) Souhlas všech členů společnosti se vyžaduje
c) k rozhodnutí v dalších věcech výslovně určených stanovami společnosti.

0076 §40/1 – Větší kvóta pro rozhodování

Návrh zákona se snaží zavést možnost, aby ve stanovách mohlo být uvedeno, že k něčemu je třeba větší kvóta hlasů než nadpoloviční většina. Uvedeným způsobem nelze dosáhnout požadovaného záměru, protože i v případě, že se do stanov zapracuje takové ustanovení, tak v případě zájmu vlastníků, kteří mají mezi 50% a 100% hlasů, jednoduše změní stanovy, k jejichž změně stačí nadpoloviční většina všech členů. Ustanovení je tedy neúčinné a postrádá smysl.

Návrh: Stanovit, aby pro změnu takového ustanovení ve stanovách, které definuje větší kvóta pro hlasování, byla třeba tatáž kvóta hlasů.

Příklad: Ve stanovách ustanovení: „Pro určení způsobu rozúčtování nákladů na vody je třeba minimálně 75% všech hlasů.“ Pak, aby pro změnu takového ustanovení bylo třeba také minimálně 75% všech hlasů.

Souvisí i s §41/1.

§40/1) K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství, pokud tento zákon nebo stanovy nevyžadují souhlas všech členů společenství, nebo pokud stanovy společenství nevyžadují v jiných výslovně vyjmenovaných věcech souhlas vyšší většiny hlasů členů společenství.

§41/1) Souhlas všech členů společenství se vyžaduje

c) k rozhodnutí v dalších věcech výslovně určených stanovami společenství.

0073 §40/2 – Odkaz

§ 40 odst. 6 neříká nic o tom, zda je shromáždění řádně svolané nebo způsobilé jednat a usnášet se.

§ 39/6) Při hlasování na shromáždění je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu podle § 5 odst. 3, není-li v § 49 stanoveno jinak. K listině přítomných se přikládá seznam členů společenství podepsaný předsedou a dalším členem výboru nebo pověřeným vlastníkem. Do listiny přítomných spolu se seznamem členů je oprávněn nahlédnout každý člen společenství po celou dobu jednání shromáždění.

§40/2) Není-li řádně svolané shromáždění způsobilé jednat a usnášet se podle § 39 odst. 6, může se konat nejdříve po uplynutí 3 hodin poté, co mělo být zahájeno zasedání shromáždění podle pozvánky, náhradní shromáždění se stejným pořadem jednání, pokud je v pozvánce výslovně upozorněno na možnost konání náhradního shromáždění.

0074 §40/2 – Opozdilci

Mám to chápat tak, že pokud se někteří o 5 minut opozdí oproti času uvedenému v pozvánce (běžná situace) a v době zahájení nebude shromáždění usnášeníschopné, pak je možné pokračovat až za 3 hodiny?

§40/2) Není-li řádně svolané shromáždění způsobilé jednat a usnášet se podle § 39 odst. 6, může se konat nejdříve po uplynutí 3 hodin poté, co mělo být zahájeno zasedání shromáždění podle pozvánky, náhradní shromáždění se stejným pořadem jednání, pokud je v pozvánce výslovně upozorněno na možnost konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé jednat a usnášet se za přítomnosti členů majících alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů ve společenství. Náhradní shromáždění nemůže jednat a hlasovat o věcech, k jejichž schválení se vyžaduje souhlas vyšší než nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů a dále o věcech, které určují stanovy společenství.

0075 §40/2 – Náhradní shromáždění

Tříhodinová doba, po jejímž uplynutí se smí konat náhradní shromáždění, je příliš dlouhá. Únosný by byl nanejvýš interval 1 hodiny. Není problémem svolat náhradní shromáždění v domě s 16 jednotkami 3 hodiny po oficiálním zahájení. Shromáždění se koná v přízemí domu nebo hospodářské místnosti, přítomní se rozejdou do bytů a pak se za tři hodiny znovu sejdou. V domě s 256 jednotkami, kde výbor SVJ musí dva měsíce dopředu zajistit na shromáždění pronájem sálu a SVJ za každou hodinu pronájmu zaplatit několik set Kč, to problém je. Kdyby bylo řádné shromáždění svoláno na 17:00, pak by náhradní shromáždění mohlo začít až v 20:00. Do té doby však většina z přítomných odejde a nevrátí se, protože spíše dají přednost televiznímu seriálu před schvalováním rozpočtu na příští rok. Také je možné svolat shromáždění formálně na 14:00 a skutečně začít v 17:00. Když se dostaví nadpoloviční většina, tak se bude konat řádné shromáždění, když ne, tak náhradní shromáždění.

§40/2) Není-li řádně svolané shromáždění způsobilé jednat a usnášet se podle § 39 odst. 6, může se konat nejdříve po uplynutí 3 hodin poté, co mělo být zahájeno zasedání shromáždění podle pozvánky, náhradní shromáždění se stejným pořadem jednání, pokud je v pozvánce výslovně upozorněno na možnost konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé jednat a usnášet se za přítomnosti členů majících alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů ve společenství. Náhradní shromáždění nemůže jednat a hlasovat o věcech, k jejichž schválení se

vyžaduje souhlas vyšší než nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů a dále o věcech, které určují stanovy společenství.

§ 43

0079 §43/4f – Počet hlasů

Proč se zavádí nějaký počet hlasů? Jde přeci o podíl na společných částech domu. Pokud je cílem vyjádření čitatele zlomku podílů převedených na společného jmenovatele, pak se jedná o čistě technickou záležitost počítání a neměla by být v zákoně uvedena.

§43/4f) ...údaj o počtu hlasů pro hlasování na shromáždění vyjádřený způsobem určeným stanovami...

0080 §43/4f – Seznam členů

Společenství má vést pouze aktuální seznam členů nebo i seznam minulých členů za nějakou dobu (nebo od vzniku společenství)? Neměl by být v seznamu členů i datum vzniku členství a případně i zániku, pokud by se vedl seznam i bývalých členů?

§43/4) Výbor jako výkonný orgán zajišťuje plnění úkolů z usnesení shromáždění, řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech správy domu a pozemku a činností s tím spojených, vyjma záležitostí, které jsou v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodování vyhradilo. Pokud stanovy společenství neurčují jinak, výbor v rámci této působnosti zejména...

f) vede seznam členů společenství obsahující údaje určené stanovami; seznam musí vždy obsahovat vedle jména a příjmení člena také údaj o velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a údaj o počtu hlasů pro hlasování na shromáždění vyjádřený způsobem určeným stanovami; výbor odpovídá za úplný, bezchybný a aktuální stav seznamu členů, ...

§ 46

0081 §46/1 – Dvoučlenná kontrolní komise

Má smysl zakazovat dvoučlennou kontrolní komisi? Ve středně velkém společenství nemusí vše revizor zvládnout a tříčlenná komise se nenajde (nejsou 3 členové, kteří jsou ochotni funkci vykonávat). Proč pak nedovolit dvoučlennou kontrolní komisi?

§46/1) Určí-li stanovy společenství, že se volí kontrolní komise, přísluší jí kontrola činnosti společenství a projednávání stížností členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Za tím účelem je kontrolní komise nebo jí pověřený člen oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru či pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a její členy volí a odvolává shromáždění shodně jako výbor. Z řad svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, popřípadě též místopředsedu, pokud stanovy neurčují, že předseda a místopředseda či některý z nich je volen shromážděním.

0082 §46 – Zároveň ve výboru a v kontrolní komisi

Zakázat (alespoň v běžném případě, tedy pokud stanovy neurčují jinak) být zároveň členem výboru či pověřeným vlastníkem a zároveň členem kontrolní komise či revizorem. Kontrolní komise zejména kontroluje výbor.

§ 47

0083 §47/1 – Rozpočet na kalendářní rok

Bylo by vhodné, nestanovit sestavování rozpočtu na kalendářní rok, protože by to znamenalo svolávat kvůli tomu v prosinci shromáždění. Vhodnější by bylo schvalovat rozpočet zároveň se závěrkou, kdy jsou známy údaje o hospodaření na následující rok (ve smyslu cca 365 dní), tj. od výročního shromáždění do dalšího výročního shromáždění. V prosinci by též bylo velice problematické dosáhnout slušné účasti vlastníků, protože v rodinách převažují jiné starosti.

Zároveň by mělo být umožněno, aby na kterékoli schůzi shromáždění udělalo změnu v rozpočtu (resp. dosud nerealizované části).

§47/1) Společenství sestavuje rozpočet na kalendářní rok, který vychází z předpokládaných nákladů a výdajů, a hospodáří v souladu s tímto rozpočtem schváleným shromážděním. Výdajová část rozpočtu se člení na náklady na správu domu a pozemku, výdaje na stavební úpravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, výdaje na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku, a výdaje na služby spojené s užíváním společných částí domu a jednotek zajišťované společenstvím.

0084 §47/4 – Přeplatek do fondu

Protože každý může mít jiný přeplatek, je třeba požadovat souhlas všech vlastníků. Jinak může být poškozen ten vlastník, který měl nadprůměrný přeplatek a ostatní jej přehlasovali.

§47/4) Rozdíly z vyúčtování části příspěvků na správu domu a pozemku, která není určena do dlouhodobého finančního zdroje tvořeného podle předchozího odstavce, se vypořádají ve lhůtě uvedené ve stanovách společenství; přeplatky se mohou na základě rozhodnutí shromáždění převést do dlouhodobého finančního zdroje tvořeného podle předchozího odstavce.

0102 §47/4 – Lhůta vypořádání krátkodobého příspěvku na správu

Proč určovat lhůtu pro vyúčtování ve stanovách, nestačilo by to určit v usnesení shromáždění, aby se případně neměnily neustále stanovy? Dodavatelé mění měsíc fakturace – např. PRE. Pokud bude osvětlení domu, STA apod. patřit do služeb, problém zmizí.

§47/4) Rozdíly z vyúčtování části příspěvků na správu domu a pozemku, která není určena do dlouhodobého finančního zdroje tvořeného podle předchozího odstavce, se vypořádají ve lhůtě uvedené ve stanovách společenství; přeplatky se mohou na základě rozhodnutí shromáždění převést do dlouhodobého finančního zdroje tvořeného podle předchozího odstavce.

0085 §47/6 – Rozdělení zisku

Z jakého důvodu? Zisk společenství může být v ojedinělých případech poměrně velký (např. se našetřilo na velkou rekonstrukci, která se ukáže, že není třeba; nebo je výhodně pronajímán společný prostor domu – např. půda) a může převyšovat náklady na správu domu a pozemku či náklady spojené s nákupem potřebného majetku.

Zisk totiž zvyšují i příspěvky na správu domu, které jsou podle návrhu příjmem.

§47/6) Zisk společenství nelze rozdělit mezi členy společenství. Zisk se převádí do fondu ze zisku, který se používá na úhradu nákladů na správu domu a pozemku a na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku společenství, popřípadě na úhradu ztráty.

§ 48

0086 §48/1 – Příjem společenství

Společenství pouze používá peníze vlastníků, zálohově účelově zapůjčené, na krytí předpokládaných nákladů a nemá tedy z těchto zálohově poskytnutých příspěvků příjem.

Kvůli tomuto ustanovení pak vzniká dokonce situace, kdy nově pořízené společné části budovy (např. nová okna) jsou ve vlastnictví společenství, protože jsou pořízeny z vlastních prostředků společenství. To je v rozporu s tím, že společné části jsou v podílovém vlastnictví vlastníků jednotek.

§48/1) Příjem společenství jsou příspěvky členů společenství na úhradu nákladů na správu domu a pozemku podle § 47 odst. 3.

§ 52

0087 §52/1 – Jednou třetí osobou

Ona osoba může být jen jedna, když zákon hovoří v jednotném čísle?

§52) Zajišťování některých činností správy domu a pozemku třetí osobou

(1) Společenství je oprávněno podle unesení shromáždění, popřípadě podle rozhodnutí výboru či pověřeného vlastníka oprávněného k tomu podle stanov společenství (§ 39 odst. 7, písm.l)) zajišťovat některé činnosti provozní, technické, správní a obdobné povahy vykonávané v rámci správy domu a pozemku na základě písemné smlouvy sjednané společenstvím se třetí osobou. Shromáždění nebo výbor či pověřený vlastník oprávněný k tomu podle stanov společenství, schvaluje také změny osoby, s níž je smlouva uzavřena, změny ustanovení smlouvy o ceně nebo o rozsahu činnosti této osoby. Bez uvedeného souhlasu je smlouva neplatná; to platí i pro změny uzavřené smlouvy.

0088 §52/2 – Zajišťování některých činností správy domu a pozemku třetí osobou

Nově tedy není možné vykonat nějaké práce na smlouvu o dílo, o provedení práce apod.? Stejně tak to nemůže vykonávat právnická osoba (s.r.o. apod.), protože právnická osoba nemůže vykonávat živnost? Oboje je velmi omezující.

§52) Zajišťování některých činností správy domu a pozemku třetí osobou

(2) Smlouvu podle odstavce 1 může společenství uzavřít pouze s osobou, která je oprávněna podle zvláštních právních předpisů vykonávat živnost v tomto oboru podnikání.

§ 58

0089 §58f – Zástupci smlouvy o výstavbě navenek

Co jsou „zástupců účastníků smlouvy navenek“? Jde pouze navrhovatele zápisu, na kterého se odkazuje § 59 (2)?

§58f) zástupců účastníků smlouvy navenek, způsobu a pravidel jejich ustanovení a rozsah jejich zmocnění, včetně podmínek trvání zastoupení,

§59/2) Navrhovatelem zápisu skutečností popsanych v odstavci 1 do katastru nemovitostí může být pouze osoba k tomu zmocněná podle § 58 odst. 1 písm. f), pokud takové osoby není, společenství a pokud společenství v domě nevzniklo, všichni vlastníci jednotek v domě. Navrhovatel

návrh na zápis doloží kromě smlouvy o výstavbě i popisem sjednaných odchylek a upravenými listinami podle § 12 odst. 3, které sám vyhotoví.

§ 68

0090 §68/4, 6 – Vymezení jednotek

Co se považuje za „vymezení“ jednotek aneb kdy je třeba měnit spoluvlastnické podíly?

- Do dvou let v každém případě?
- Při změně prohlášení vlastníka (z jiného důvodu, kdy by se za běžných okolností neměnily podíly a výměry jednotek)?
- Při změně výměry libovolné jednotky se tato vyměří znovu podle nového zákona a původní zůstávají vymezené podle současného zákona?
- Při změně výměry libovolné jednotky je třeba vyměřit znovu všechny jednotky nově podle nového zákona?
- Je to nějak jinak?

§68/4) Vlastníci jednotek, jimž vlastnické právo k jednotce vzniklo podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů, se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona považují za vlastníky jednotek podle tohoto zákona. Do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona jsou povinni vlastníci jednotek a společenství uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemkům do souladu s tímto zákonem. Nebude-li povinnost podle věty druhé splněna, může se vlastník jednotky nebo společenství obrátit na soud s návrhem, aby nahradil chybějící projev vůle.

*§68/ 6) Ustanovení § 4 tohoto zákona se použije i pro domy s jednotkami, které byly **vymezeny** podle právních předpisů o vlastnictví bytů platných přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, avšak s tím, že podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru stanovená podle dosavadních právních předpisů do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se považuje za podlahovou plochu jednotky stanovenou podle tohoto zákona.*

REAKCE

Veškeré dotazy, připomínky, závěry a jiné reakce prosím zasílejte e-mailem na následující adresu a to nejlépe spolu se čtyřmístným číslem připomínky:

svj-portal@gmail.com

Problémy jsou dostupné též v elektronické verzi v programu pro správu chyb a požadavků na adrese:

<http://spolecenstvi.okinfo.cz/pripominky>,

kde je možné on-line doplňovat komentáře, doplňující dotazy apod., které budou automaticky rozeslány všem registrovaným recenzentům.

OBSAH

§ 3.....	1
0001 §3 – Zvláštní právní předpisy	1
§ 4.....	1
0002 §4c, h, j – Definice kruhem.....	1
0003 §4d – Definice příslušenství	2
0004 Celý zákon – Záměna pojmu dům a budova.....	2
0104 §4a, e – Pojmy budova a dům.....	2
0005 §4g – Místnost	3
0006 §4f – Každý dům je zároveň budovou	3
0007 §4i – Vícepatrové místnosti	3
0008 §4h – Roviny	4
0009 §4h – Povrch.....	4
0010 §4h – Hranice jednotky nebo uzávěr	4
0011 §4h – Slouží-li pouze jedné jednotce	4
0012 §4i – Gramatická chyba	4
0013 §4i – Započítání nosných konstrukcí	4
0014 §4i – Započítání nosných konstrukcí	5
0015 §4j – Změna společných částí domu.....	5
0016 §4j – Definice společných částí výčtem bez znalosti konkrétní situace a bez možnosti změny	5
0094 §4j – Prokázání, že jde o jednotku?	6
0095 §4j – Vždy a zejména	6
0096 §4 – Chybí definice příslušenství domu.....	6
0097 §4 – Vymezení střechy	6
0098 §4 – Probíhání jednotkou.....	6
0099 §4 – Sloužit více než této jednotce	7
0017 §4j – Výkladní skříň a změna pojistky.....	7
§ 5.....	7
0018 §5/1 – Vlastnictví jednotky.....	7
0019 §5/2,3 – Prohodit odstavce (2) a (3)	7
0020 §5/3 – Podíly se neřídí, ale rovnají	8
§ 7.....	8
0021 §7/4 Promlčení špatných podílů	8
§ 12.....	8
0022 §12/1 – Původní vlastník	8
0023 §12/2a – Rodné číslo	9
0024 §12/2c – Místnosti	9
0025 §12/2d – Určení vybavení společných částí domu v prohlášení	9
0091 §12/2 – Duplicita §12/2	9
0031 §12/2i – Zástavní právo	9
0027 §12/5 – Prohlášení a katastr	10
0028 §12/5 – Prohlášení vlastníka	10
§ 13.....	10
0029 §13/1 – Určení neplatnosti prohlášení	10
0030 §13/5 – Promlčení?	10
§ 14.....	11
0032 §14/2, 3, 4 – Změna podílu jiných jednotek	11
§ 17.....	11
0033 §17/2 Převod více jednotek.....	11
0034 §17/3 – Nabytí vkladem.....	12
0035 §17/4 – Další jednotka	12
0036 §17/5 – Přejímání dluhů.....	12
§ 19.....	13
0038 §19/1 – Nabídka nájemci	13

§ 22		13
	0039 §22/1 – Stát se budovou	13
§ 23		13
	0040 §23/2c – Omezení funkcí spol. částí	13
	0041 §23/2e – Oznámení o údržbě jednotky	14
	0042 §23/2e – Gramatická chyba	14
	0043 §23/2g – Údržba vymezených společných částí	14
	0044 §23/2g – Gramatická chyba	14
	0045 §23/2h – Údržba vymezených společných částí	14
	0046 §23/2h – Gramatická chyba	15
	0047 §23/2h, k nebo l – Revize	15
	0048 §23/2k – Gramatická chyba	16
	0049 §23/3 – Odpovědnost za škody	16
	0050 §23/7 – Sankce	16
§ 24		16
	0051 §24/1, 2, 4, 5 – Dohoda všech vlastníků	16
	0052 §24/2 – Poměr	17
	0053 §24/10a – Právo být informován	17
	0054 §24/10c, 10d – Nahlížení a kopie	17
	0055 §24/11 – Výchozí stav počtu osob	17
	0056 §24/11 – Termín ohlášení počtu osob	18
§ 29		18
	0058 §29/2 – Společenství je členem společenství?	18
§ 30		18
	0059 §30/7 – Alespoň nadpoloviční	18
§ 31		18
	0060 §31/3 Povinnost společenství před jeho vznikem	18
§ 32		19
	0093 §32/1h – Duplicita §32/1h	19
§ 33		19
	0061 §33/4 – Podnikání	19
§ 35		19
	0062 §35/6 – Placení příspěvků na správu domu a pozemku a zálohy na cenu služeb	19
§ 38		19
	0063 §38/1 – Člen voleného orgánu	19
	0064 §38/4 – Adresace shromáždění	20
	0065 §38/4 – Možnost odstoupit z funkce pověřeného vlastníka	20
§ 39		20
	0066 §39/2 – Jednou za rok	20
	0067 §39/7d – Schvalování závěrky	21
	0068 §39/7d, 7e – Zprávy	21
	0069 §39/7f – Náklady na úklid	21
	0070 §39/7l – Osoba(y)	21
	0071 §39/8 – Schvalování výše odměny výboru	21
§ 40		22
	0072 §40/1 – Nadpoloviční většina všech hlasů	22
	0101 §40/1 – Změna potřebné kvóty pro změnu stanov	22
	0076 §40/1 – Větší kvóta pro rozhodování	22
	0073 §40/2 – Odkaz	23
	0074 §40/2 – Opozilci	23
	0075 §40/2 – Náhradní shromáždění	23
§ 43		24
	0079 §43/4f – Počet hlasů	24
	0080 §43/4f – Seznam členů	24
§ 46		24

0081	§46/1 – Dvoučlenná kontrolní komise	24
0082	§46 – Zároveň ve výboru a v kontrolní komisi	24
§ 47	.....	25
0083	§47/1 – Rozpočet na kalendářní rok	25
0084	§47/4 – Přeplatek do fondu	25
0102	§47/4 – Lhůta vypořádání krátkodobého příspěvku na správu	25
0085	§47/6 – Rozdělení zisku.....	25
§ 48	.....	26
0086	§48/1 – Příjem společenství	26
§ 52	.....	26
0087	§52/1 – Jednou třetí osobou	26
0088	§52/2 – Zajišťování některých činností správy domu a pozemku třetí osobou.....	26
§ 58	.....	26
0089	§58f – Zástupci smlouvy o výstavbě navenek	26
§ 68	.....	27
0090	§68/4, 6 – Vymezení jednotek	27
Reakce	.....	27