

Návrh

ZÁKON

ze dne 2009

o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ PŘEDMĚT ÚPRAVY

§ 1

(1) Tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy spočívající ve vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru, jako prostorově vymezených částí budovy, a s ním spojeným podílovým spoluvlastnictvím společných částí budovy, spoluvlastnictví zastavěného pozemku, popřípadě pozemku souvisejícího s užíváním budovy (dále jen „pozemek“) a záležitosti s tím spojené.

(2) Byt nebo nebytový prostor a zákonem stanovený spoluvlastnický podíl na společných částech domu tvoří vzájemně spojený a nerozdělitelný celek.

§ 2

Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru a s ním spojené podílové spoluvlastnictví společných částí domu lze nabýt pouze v budově, v níž jsou alespoň 2 byty nebo alespoň 2 nebytové prostory, nebo alespoň 1 byt a 1 nebytový prostor. Za byt nebo nebytový prostor se považuje také rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor.

§ 3

Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru a s ním spojené podílové spoluvlastnictví společných částí domu spolu s podílovým spoluvlastnictvím nebo jiným právem k pozemkům spojeným s vlastnictvím bytu nebo nebytového prostoru, se řídí tímto zákonem. Ve věcech v něm neupravených se řídí občanským zákoníkem. Ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se použijí pouze, je-li předmětem podílového spoluvlastnictví byt nebo nebytový prostor.

ČÁST DRUHÁ VYMEZENÍ POJMŮ

§ 4

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) budovou 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,
- b) bytem místnost nebo soubor místností, které jsou stavebně určeny k trvalému bydlení,
- c) 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,
- d) příslušenstvím bytu nebo nebytového prostoru vedlejší místnosti v domě, které jsou takto označeny v prohlášení vlastníka budovy,
- e) domem budova, ve které vzniklo vlastnictví jednotek podle tohoto zákona,
- f) rozestavěným bytem nebo rozestavěným nebytovým prostorem byt nebo nebytový prostor, pokud je rozestavěn v budově nebo v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, a pokud jsou rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor uzavřeny obvodovými stěnami,
- g) místností uzavíratelný prostor, který se nachází v budově nebo v domě, a je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem nebo krovem; místností není zejména lodžie, balkon, terasa, sklepní kóje, výtahová šachta, garážové stání,
- h) jednotkou byt nebo nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako prostorově vymezená část domu, součástí jednotky jsou zejména vnitřní povrchy obvodových konstrukcí, nenosné příčky uvnitř jednotky, vnitřní vybavení a technické zařízení, které se nachází v jednotce a je určeno k výlučnému užívání s jednotkou,
- i) podlahovou plochou jednotky podlahová plocha všech místností jednotky včetně místností, které tvoří příslušenství jednotky; do této plochy se započítává i podlahová plocha zastavěná zařizovacími předměty a nenosnými příčkami, nezapočítává se podlahová plocha zastavěná svislými nosnými konstrukcemi, které jsou uvnitř jednotky; v případě místnosti, která tvoří příslušenství více jednotek např. společné předsíně, WC nebo koupelny se do podlahové plochy jednotky připočte i plocha, která odpovídá podílu plochy místnosti ku počtu jednotek, jichž je příslušenstvím,
- j) společnými částmi domu v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek jsou zejména veškeré vodorovné a svislé nosné konstrukce, střecha, obvodové zdi včetně oken, okenic a výkladních skříní, izolace, společná technická zařízení domu, zejména kotelny, výměníky tepla, předávací stanice, rozvody tepla, vody, plynu, kanalizace, elektřiny, vzduchotechniky a příslušenství domu, umělecká výzdoba společných částí domu, zápraží, vchody, průčelí, schodiště, chodby, půdy, balkony, lodžie, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje, komíny, výtahy, prostory garážových stání, pokud nejsou jednotkou, systémy k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, protipožární zařízení, vnitřní vybavení společných prostor, které je vymezené v souladu s tímto zákonem v prohlášení vlastníka budovy nebo ve smlouvě o výstavbě; v pochybnostech se má za to, že jde o společnou část domu,
- k) vymezenými společnými částmi domu jsou společné části domu podle písmene j), pokud jsou výlučně užívány s příslušnou jednotkou; a to zejména balkony, lodžie a terasy, okna a okenice, výkladní skříně, zápraží a vstupní dveře do jednotky,

v případě, že se jedná o centrální vytápění, rovněž otopná tělesa v jednotce včetně zařízení zajišťující rozvod topného média, jednotlivě označená garážová stání, pokud nejsou vymezena v jednotce a sklepní koje,

- l) zastavěným pozemkem pozemek, na němž se budova včetně jejího příslušenství nachází,
- m) souvisejícím pozemkem pozemek, zpravidla navazující na zastavěný pozemek, uvedený v prohlášení vlastníka budovy nebo ve smlouvě o výstavbě jako pozemek související s užíváním a provozem domu,
- n) původním vlastníkem budovy vlastník nebo spoluvlastníci budovy, na základě jejichž prohlášení byla budova přeměněna podle tohoto zákona na dům,
- o) společenstvím vlastníků jednotek právnická osoba založená pro účely správy domu a pozemku podle tohoto zákona (dále jen „společenství“).

ČÁST TŘETÍ

SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH DOMU A PRÁVNÍ VZTAHY K POZEMKŮM

Spoluvlastnický podíl na společných částech domu

§ 5

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu odpovídá vzájemnému poměru velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

Právní vztahy k pozemkům

§ 6

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku podle tohoto zákona. Velikost spoluvlastnického podílu na pozemku je shodná s velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Se změnou spoluvlastnického podílu na společných částech domu se mění i velikost spoluvlastnického podílu na pozemku.

§ 7

(1) Je-li původní vlastník budovy vlastníkem pozemku, převede na nabyvatele jednotky spolu s vlastnictvím jednotky také spoluvlastnický podíl na tomto pozemku, stanovený podle § 6.

(2) Původní vlastník budovy, který nabude až po převodu jednotek vlastníkům jednotek, vlastnictví zastavěného pozemku, je povinen v případě jeho převodu nabídnout tento pozemek vlastníkům jednotek ke koupi v rozsahu odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnického podílu podle § 6. Předkupní právo vlastníka jednotky působí i vůči nabyvateli, jemuž svědčilo dřívější předkupní právo.

(3) Má-li původní vlastník budovy k zastavěnému pozemku jiné právo než právo vlastnické a vlastník zastavěného pozemku převede zastavěný pozemek do spoluvlastnictví vlastníků jednotek, musí velikost spoluvlastnických podílů na tomto pozemku odpovídat § 6.

§ 8

(1) Je-li vlastník jednotky současně podílovým spoluvlastníkem pozemku spojeného s vlastnictvím jednotky, vztahují se právní úkony týkající se vlastnictví jednotky i na spoluvlastnický podíl k pozemku. Přejednost vlastnictví k jednotce je podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku.

(2) Na spoluvlastnickém podílu k pozemku nelze samostatně zajistit pohledávku věcným právem, ani zřídít předkupní právo, aniž by se tato věcná práva nezřídila k jednotce.

ČÁST ČTVRTÁ VZNIK, PŘEVOD A ZÁNÍK VLASTNICTVÍ JEDNOTKY

Hlava I Vznik vlastnictví jednotky

§ 9

Způsoby vzniku vlastnictví jednotky

(1) Vlastnictví jednotky v domě vzniká, nejde-li o převod nebo přechod vlastnictví , vkladem vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka budovy, nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona.

(2) Vlastnictví jednotky v domě může vzniknout rovněž na základě dohody o vypořádání společného jmění manželů nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, a to jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově tak, že velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti budoucích spoluvlastnických podílů na společných částech domu podle § 5. Tímto způsobem nelze nabýt do vlastnictví byt, jehož nájemcem je fyzická osoba. Podílové spoluvlastnictví budovy nebo společné jmění manželů, jehož předmětem je budova, nelze zrušit a vypořádat bez současného vypořádání spoluvlastnictví k pozemku.

Prohlášení vlastníka budovy

§ 10

Náležitosti prohlášení vlastníka budovy

(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 vymezení práv k pozemku (dále jen „prohlášení vlastníka budovy“).

(2) Prohlášení vlastníka budovy musí mít písemnou formu a obsahuje

- a) označení budovy podle katastrálního zákona, číslo každé jednotky vyjádřené kladným celým číslem, včetně účelu užívání jako „byt“, nebo nebytový prostor s přesným označením způsobu užívání nebytového prostoru, a jejich umístění v budově, zejména označení podlaží,

- b) popis každé jednotky, uvedení podlahové plochy jednotky, dále určení a popis vymezených společných částí domu určených k užívání s touto jednotkou,
- c) určení a popis společných částí domu, které budou společné všem vlastníkům jednotek, určení a popis jejich příslušenství a vybavení, včetně venkovních úprav; je-li společnou částí samostatná budova, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, označení budovy podle katastrálního zákona,
- d) stanovení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu příslušejícího k jednotlivým jednotkám,
- e) označení pozemku údaji podle katastrálního zákona, pokud je ve vlastnictví původního vlastníka budovy; údaji podle katastrálního zákona se označuje pozemek i v případě, kdy k němu svědčí původnímu vlastníku budovy jiné právo nebo není k tomuto pozemku právní vztah původního vlastníka budovy upraven,
- f) věcná břemena, zástavní právo nebo předkupní právo s účinky věcného práva váznoucí na budově nebo rozestavěné budově, na jednotkách nebo rozestavěných jednotkách, nebo na některých z nich, anebo na pozemku (dále jen „věcná práva“), která přejdou na vlastníky jednotek nebo na některé z nich nabytím vlastnictví jednotky; práva váznoucí na budově se po vzniku jednotek nadále vztahují ke všem jednotkám v domě vzniklým a zajišťují pohledávku v původní výši; práva váznoucí na budově, vztahující se však výlučně k jednotce, se po vzniku jednotek v domě vztahují pouze k předmětné jednotce,
- g) jiná práva a povinnosti týkající se budovy, která přecházejí na vlastníky jednotek, zejména závazkové právní vztahy ze smluv o výstavbě podle tohoto zákona, smluv o dílo, smluv o dodávce vody, elektřiny plynu, pojistných smluv.

(3) K prohlášení vlastníka budovy 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.

(4) Týká-li se prohlášení vlastníka budovy, ve které podle tohoto zákona nevzniká společenství, jsou nedílnou součástí prohlášení vlastníka budovy rovněž

- a) pravidla pro přispívání na náklady spojené se správou domu a pozemku a pro úhrady cen služeb spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, s výjimkou služeb, které si zajišťují vlastníci jednotek na základě smlouvy o dodávce služeb (dále jen „služby“),
- b) pravidla pro správu domu a pozemku (dále jen „správa domu“) a pro užívání společných částí domu a pozemku a pro údržbu a opravy vymezených společných částí domu.

(5) Po každé změně údajů prohlášení vlastníka budovy vyhotoví společenství, nebo vlastníci jednotek, pokud společenství nevzniklo, platné úplné znění prohlášení vlastníka budovy, a v případě změn údajů zapisovaných do katastru nemovitostí je přiloží k návrhu zápisu změn do katastru nemovitostí.

§ 11

Vady v prohlášení vlastníka budovy a jejich odstranění

(1) Neupravuje-li prohlášení vlastníka budovy údaje podle § 10 v souladu s tímto zákonem, jinými právními předpisy nebo listinami povolujícími užívání budovy nebo jednotek, může soud určit neplatnost prohlášení pouze před vkladem vlastnického práva k první jednotce v domě do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu. Po vkladu vlastnického práva k první jednotce v domě nelze tento zápis vlastnictví jednotek zrušit a

nelze se domáhat určení, že je prohlášení vlastníka budovy neplatné nebo, že vlastnictví jednotek nevzniklo.

(2) Pokud se všichni vlastníci dotčených jednotek nedohodnou na opravě vad prohlášení vlastníka budovy, je oprávněn kterýkoli vlastník nebo spoluvlastník jednotky nebo kterýkoliv z manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů nebo společenství se kdykoliv obrátit na soud, aby svým rozhodnutím nahradil chybějící projev vůle vlastníků jednotek o opravě prohlášení vlastníka budovy. Rozhodnutí soudu o opravě prohlášení vlastníka budovy podle věty první je závazné pro každého.

§ 12

Změny prohlášení vlastníka budovy

(1) K přijetí rozhodnutí o změně ve velikosti jednotky, nebo jednotek, nebo vymezených společných částí domu, které mají za následek změnu prohlášení vlastníka budovy, a jimiž se zároveň mění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, pouze u vlastníků dotčených jednotek, je zapotřebí předchozího souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

(2) K přijetí rozhodnutí o změně v užívání jednotky, společných částí domu nebo vymezených společných částí domu, které mají za následek změnu prohlášení vlastníka budovy, je zapotřebí předchozího souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, včetně vlastníků jednotek dotčených změnou v užívání.

(3) Má-li změna jednotky, společných částí domu nebo vymezených společných částí domu podle odstavce 1 a 2 za následek změnu prohlášení a zároveň změnu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku všech vlastníků jednotek, vyžaduje se k přijetí rozhodnutí o této změně souhlasu všech vlastníků jednotek.

(4) K přijetí rozhodnutí o sloučení jednotky s jinou jednotkou téhož vlastníka v domě jehož důsledkem je vznik nové jednotky a současný zánik sloučené jednotky nebo více sloučených jednotek, a s tím související změna velikosti spoluvlastnického podílu vlastníka nové jednotky na společných částech domu a změna spoluvlastnického podílu na pozemku, se vyžaduje předchozí souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek v domě. Totéž platí pro rozdělení jednotky a vznik jednotek nových.

(5) Podkladem pro rozhodnutí podle odstavce 1 až 4 je písemný návrh vlastníka nebo vlastníků dotčených jednotek, doložený písemnou smlouvou, upravující jejich vzájemná práva a povinnosti. Schválením změn podle odstavce 1 se mění prohlášení vlastníka budovy.

(6) Pokud na dotčených jednotkách a spoluvlastnických podílech na pozemku vážnou věcná práva, lze úpravy podle odstavce 1 a 3 provést pouze s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného břemene, předkupního práva, nebo zástavního věřitele. V takovém případě vážnou věcná břemena, předkupní práva a zástavní práva na spoluvlastnických podílech na pozemku v rozsahu, ve kterém jsou po provedených úpravách tyto podíly ze zákona spojeny s vlastnictvím jednotek zatížených těmito věcnými právy.

Hlava II

Převod vlastnictví jednotky

§ 13

(1) Smlouva, jejímž předmětem je převod vlastnictví jednotky (dále jen „smlouva o převodu vlastnictví jednotky“), musí kromě obecných náležitostí smlouvy o převodu nemovitosti, obsahovat následující náležitosti

- a) označení budovy údaji podle katastrálního zákona,
- b) číslo jednotky, včetně jejího pojmenování „byt“ nebo „ nebytový prostor“ s označením účelu využití nebytového prostoru,
- c) umístění jednotky v budově, zejména označení podlaží,
- d) popis jednotky, jejích součástí a příslušenství, určení, popis, případně velikost podlahové plochy vymezených společných částí určených k užívání s jednotkou,
- e) velikost podlahové plochy jednotky,
- f) určení a popis společných částí domu a velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu příslušejícího k jednotce,
- g) označení pozemku a stanovení velikosti spoluvlastnického podílu na pozemku, nebo označení jiného práva k pozemku, převáděnému spolu s jednotkou,
- h) věcná práva váznoucí na převáděné jednotce, na zastavěném nebo souvisejícím pozemku, je-li spolu s jednotkou převáděn spoluvlastnický podíl k pozemku,
- i) jiná práva a povinnosti týkající se domu, nebo jeho společných částí, která přecházejí s vlastnictvím jednotky, zejména nájemní práva, závazkové vztahy ze smluv o výstavbě podle tohoto zákona, práva a povinnosti ze smluv o dílo, smluv o dodávce služeb, pojistných smluv.

(2) Společenství má povinnost vydat zájemci o nabytí vlastnictví jednotky na jeho žádost, doloženou souhlasem vlastníka jednotky, potvrzení s údaji o dluzích vlastníka jednotky vůči společenství ke dni vydání tohoto potvrzení, spolu s případnými údaji o vymáhání tohoto dluhu, popřípadě potvrzení o tom, že dluh nevznikl.

§ 14

(1) Jsou-li v domě s 5 a více jednotkami alespoň 2 jednotky ve vlastnictví dvou různých vlastníků, lze podat návrh na vklad vlastnického práva k další jednotce do katastru nemovitostí jen se současným doložením vzniku společenství výpisem z rejstříku společenství.

(2) Věcná práva váznoucí na budově nebo rozestavěné budově, na jednotce nebo rozestavěné jednotce anebo na pozemku, přecházejí nabytím vlastnictví jednotky na nabyvatele. Jiná práva nebo povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky přecházejí nabytím vlastnictví jednotky na nabyvatele v rozsahu uvedeném v prohlášení vlastníka budovy.

(3) Ustanovení odstavců 1 a 2 a § 13 se použijí pro převod vlastnictví rozestavěné jednotky obdobně.

(4) Převádí-li se spoluvlastnický podíl k jednotce, která je nebytovým prostorem, popřípadě rozestavěným nebytovým prostorem s účelem užívání garážová stání apod. nemají spoluvlastníci předkupní právo.

Hlava III

Zvláštní podmínky pro převod vlastnictví některých jednotek

§ 15

Byt v nájmu fyzické osoby

(1) Převádí-li původní vlastník budovy vlastnictví jednotky v případech, kdy 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.

(2) Pokud původnímu vlastníku budovy nedojde od nájemce písemné přijetí nabídky nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy byla nabídka nájemci doručena, může být byt převeden jiné osobě.

§ 16

Nebytový prostor sloužící účelům civilní ochrany

Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky v případech, kdy jde o nebytový prostor sloužící účelům civilní ochrany podle jiných právních předpisů, lze uzavřít pouze s předchozím písemným souhlasem příslušného orgánu.

§ 17

Byt nebo nebytový prostor v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví právnické osoby, pořízený s majetkovou účastí člena nebo společníka

Byt nebo nebytový prostor v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví právnické osoby, včetně právnické osoby vzniklé za účelem pořízení budovy s nájemními byty, jehož nájemcem je člen nebo společník této právnické osoby, který se osobně nebo jeho právní předchůdce svou majetkovou účastí v právnické osobě podílel na pořízení tohoto bytu nebo nebytového prostoru, nebo budovy, v níž se tento byt nebo nebytový prostor nachází, lze převést jen do vlastnictví tohoto člena nebo společníka. Ustanovení jiného právního předpisu vyžadujícího k platnosti smlouvy o úplatném převodu stanovení hodnoty převáděného majetku na základě posudku znalce jmenovaného soudem, se nepoužijí.

Hlava IV

Zánik vlastnictví jednotky

§ 18

(1) Všichni vlastníci jednotek mohou uzavřít písemně dohodu o tom, že se vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy tak, že velikost spoluvlastnických podílů

na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Vkladem spoluvlastnického práva k budově do katastru nemovitostí podle této dohody vzniká podílové spoluvlastnictví budovy a zaniká vlastnictví jednotek.

(2) Ustanovení odstavce 1 platí obdobně, jsou-li všechny jednotky v domě ve vlastnictví jediného vlastníka, který o změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy může učinit písemné prohlášení.

(3) Podpisy na dohodě nebo prohlášení musí být úředně ověřeny.

(4) Při zániku vlastnictví jednotek podle odstavce 1 a 2 na podílové spoluvlastníky budovy nebo na vlastníka budovy přecházejí podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, kromě věcných práv, pouze ta práva nebo povinnosti, o nichž to bylo výslovně sjednáno, nebo o nichž to stanoví jiné právní předpisy.

(5) Vlastnictví jednotky zaniká změnou užívání jednotky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek na společnou část domu, nebo sloučením či rozdělením jednotek, vkladem do katastru nemovitostí na základě změny prohlášení vlastníka.

ČÁST PÁTÁ

VÝSTAVBA DOMU

Hlava I

Obecná ustanovení o výstavbě domu s jednotkami

§ 19

Výstavba jednotek do vlastnictví

(1) Smlouva o výstavbě jednotek (dále jen „smlouva o výstavbě“) se uzavírá v případě výstavby domu nebo změny dokončené stavby, již má dojít ke změně velikosti spoluvlastnických podílů všech vlastníků jednotek na společných částech domu. Jejím předmětem je vymezení vzájemných práv a povinností při výstavbě nových jednotek, nebo změny dosavadních jednotek, včetně rozsahu budoucího vlastnictví k nově vzniklým nebo změněným jednotkám v domě a spoluvlastnictví ke společným částem domu.

(2) Smlouva o výstavbě musí mít písemnou formu.

§ 20

Účastníky smlouvy o výstavbě jsou

- a) zájemci o výstavbu nového domu,
- b) spoluvlastníci rozestavěné budovy, která má být dokončena jako dům,
- c) vlastník nebo spoluvlastníci budovy, která má být přeměněna na dům a zájemci o výstavbu nových jednotek v této budově,
- d) vlastníci jednotek v domě a zájemci o výstavbu nových jednotek v domě,
- e) vlastníci jednotek v domě.
- f) společenství.

§ 21

Práva k pozemkům

Je-li součástí smlouvy o výstavbě převod spoluvlastnických podílů k pozemkům, použijí se ustanovení tohoto zákona o právních vztazích k pozemkům.

§ 22

Náležitosti smlouvy o výstavbě

(1) Smlouva o výstavbě musí obsahovat alespoň určení

- a) náležitostí stanovených zákonem pro prohlášení vlastníka budovy,
- b) jednotek, které se po jejich vzniku stanou vlastnictvím jednotlivých účastníků smlouvy o výstavbě a určení, který z účastníků smlouvy o výstavbě bude vlastníkem příslušné jednotky,
- c) přípustná míra odchylek od sjednané podoby jednotek nebo společných částí domu, pokud budou ve smlouvě o výstavbě stanoveny, včetně způsobu případného finančního vypořádání,
- d) způsobu a pravidel výstavby a správy domu a pozemku od uzavření smlouvy o výstavbě do přechodu správy na společenství, pokud v domě vzniká, včetně případných pravidel správy staveniště před vznikem budovy,
- e) záležitostí, které budou vyhrazeny společnému rozhodování účastníků smlouvy a způsob jejich rozhodování, včetně určení zástupců účastníků smlouvy navenek, způsobu a pravidel jejich ustanovení a rozsah jejich zmocnění, včetně podmínek trvání zastoupení,
- f) náležitosti zakladatelské listiny společenství, je-li předmětem výstavby dům s více než 5 jednotkami nebo pokud tak rozhodnou účastníci smlouvy o výstavbě,
- g) způsobu financování stavebních nákladů,
- h) úpravu práv účastníků smlouvy k pozemkům.

(2) Jde-li o výstavbu jednotek, které budou ve vlastnictví společenství pro účely správy domu a pozemku, musí smlouva o výstavbě obsahovat náležitosti stanovené v odstavci 1 písm. a), b), g) a h).

(3) Přílohou smlouvy o výstavbě jsou půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

(4) Smlouva o výstavbě je povinnou přílohou ohlášení vlastnictví rozestavěných nebo dokončených jednotek nebo změny spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku k zápisu do katastru nemovitostí. Je-li náležitostí smlouvy o výstavbě pro výstavbu nové jednotky převod spoluvlastnického podílu k pozemku na vlastníka nové jednotky, je k nabytí práva k pozemku nutný vklad do katastru nemovitostí.

(5) Ustanovení § 36 odst. 2 věta druhá o notářském zápisu o zakladatelské smlouvě se nepoužije. Návrh na zápis společenství do rejstříku společenství podává pověřenec nebo společně členové výboru neprodleně poté, kdy vznikne podle jiného předpisu oprávnění k užívání dokončeného domu.

§ 23

Možnosti odchylek od sjednané podoby jednotek a společných částí domu

Ve smlouvě o výstavbě je podle § 22 odst. 1 písm. c) možno sjednat, že velikost a podoba jednotek a tedy i podílů jejich vlastníků na společných částech domu a na pozemku nebo podoba společných částí domu, může mít při dokončení výstavby domu s jednotkami odchylky v maximálním rozsahu uvedeném ve smlouvě. V případě, že výstavba je provedena v rámci dohodnutých odchylek, platí, že smlouva o výstavbě byla řádně splněna.

Hlava II Výstavba domu s jednotkami

§ 24

Práva a povinnosti před vznikem domu s jednotkami

(1) Účastníci smlouvy o výstavbě jsou od vzniku rozestavěné budovy až do vzniku domu s rozestavěnými jednotkami podílovými spoluvlastníky rozestavěné budovy v takovém rozsahu, v jakém jsou ve smlouvě o výstavbě sjednány jejich spoluvlastnické podíly na společných částech domu s jednotkami.

(2) Vznikem rozestavěných jednotek v domě se mění podílové spoluvlastnictví rozestavěné budovy na vlastnictví jednotek podle tohoto zákona.

§ 25

Dokončení výstavby rozestavěné budovy jako domu

(1) Vlastník, popřípadě spoluvlastníci již rozestavěné budovy a případně i další zájemci o výstavbu, mohou uzavřít smlouvu o výstavbě, podle které bude stavba rozestavěné budovy dokončena jako dům.

(2) Je-li smlouva o výstavbě uzavírána v době, kdy dům je již v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické uspořádání prvního nadzemního podlaží, neexistují však dosud rozestavěné jednotky, musí této smlouvě o výstavbě předcházet převod spoluvlastnických podílů k rozestavěné budově tak, aby spoluvlastnické podíly účastníků smlouvy odpovídaly rozsahu spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek po vzniku domu.

Hlava III

Jiné způsoby vzniku jednotek výstavbou

§ 26

Přeměna domu a budovy

(1) Smlouvou o výstavbě si vymezí její účastníci vzájemná práva a povinnosti při změnách dokončené stavby v již existujícím domě podle tohoto zákona nebo v případě budovy, která dosud není přeměněna na dům podle tohoto zákona, formou nástavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky, nebo jimiž se mění velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu u všech vlastníků jednotek v domě.

(2) Je-li účastníkem smlouvy o výstavbě vlastník budovy, ve které dosud nejsou vymezeny jednotky, a stavebník nové jednotky, musí být součástí smlouvy o výstavbě podle odstavce 1 převod spoluvlastnického podílu k budově tak, aby spoluvlastnické podíly účastníků smlouvy odpovídaly velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek po vzniku domu. Obsahem smlouvy o výstavbě je i vymezení všech jednotek v dosavadní budově.

§ 27

Přeměna budovy na dům

Vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky na základě smlouvy o výstavbě se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě. Pokud smlouva o výstavbě nestanoví jinak, původní vlastník budovy se stává vlastníkem všech původních jednotek v budově a další účastník smlouvy o výstavbě vlastníkem vystavěné jednotky.

§ 28

Zákonné zmocnění společenství

Je-li smlouva o výstavbě uzavírána v domě, ve kterém již existuje společenství, jedná za všechny účastníky smlouvy o výstavbě jejich jménem ve všech věcech, týkajících se smlouvy o výstavbě a její realizace, vždy jen společenství. O písemnostech doručovaných společenství v souvislosti se smlouvou o výstavbě vyrozumívá společenství své členy podle pravidel určených stanovami.

§ 29

Výstavba v domě bez společenství

Jsou-li účastníky smlouvy o výstavbě domu s méně než 5 jednotkami stávající vlastníci jednotek v domě, ve kterém nevzniklo společenství, a zájemci o výstavbu nových jednotek, jedná jménem vlastníků jednotek ve věcech týkajících se společných částí domu jejich zástupce v rozsahu a způsobem podle zmocnění uvedeného ve smlouvě o výstavbě.

ČÁST ŠESTÁ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY

§ 30

Práva vlastníka jednotky

Vlastník jednotky má zejména právo

- a) užívat jednotku spolu s jejími součástmi, dále společné části domu včetně vymezených společných částí domu příslušejících k užívání spolu s jednotkou nebo s více jednotkami, a pozemek v souladu s jejich účelovým určením,
- b) rozhodovat o hospodaření se společnými částmi domu a pozemku a podílet se na správě domu a pozemku v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu,
- c) být informován o hospodaření společenství a o provádění správy domu a pozemku,
- d) obdržet vyúčtování záloh placených za služby a vyúčtování příspěvků na správu domu,
- e) nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy domu a pozemku, zejména do smluv o provedení stavebních úprav a oprav, poskytování služeb, nájemních a pojistných smluv a účetních knih a dokladů.

§ 31

Povinnosti vlastníka jednotky

(1) Vlastník jednotky je zejména povinen

- a) oznámit společenství nebo vlastníkům jednotek, pokud společenství nevzniklo, nabytí vlastnictví jednotky nejpozději do 30 dnů ode dne obdržení listiny osvědčující vlastnictví jednotky,
- b) provádět na svůj náklad údržbu a opravy jednotky, jejích součástí a příslušenství,
- c) za podmínek určených stanovami společenství nebo pokud společenství nevzniklo, pravidly pro užívání společných částí domu, opravovat a udržovat na svůj náklad vymezené společné části domu, neuvedené v § 33 odst. 2,
- d) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiné jednotce způsobil on nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, anebo jinak spolu s ním jednotku nebo její část užívají a dále osoby, které pro vlastníka jednotky vykonávaly nebo vykonávají činnosti v jednotce; tuto povinnost má vlastník také v případě, že jednotku poskytl do nájmu,
- e) neohrožovat, nerušit a neomezovat výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek k jednotkám, společným částem domu včetně vymezených společných částí domu a rovněž ke společným technickým zařízením, zejména rozvodům tepla a teplé vody, elektrické energie, plynu,
- f) umožnit na předchozí výzvu společenství, nebo osoby provádějící správu domu podle § 56 přístup do jednotky a vymezených společných částí domu, vyžadují-li to provoz, údržba stavební úpravy nebo opravy, týkající se společných částí domu, vymezených společných částí domu nebo ostatních jednotek, provádění instalace nebo údržby zařízení pro měření spotřeby vody a tepla nebo jiných energií, slouží-li jejich měření k provádění odečtů a k rozúčtování nákladů mezi jednotlivé vlastníky jednotek,
- g) oznámit neprodleně písemně společenství, nebo osobě provádějící správu domu podle § 56, změny počtu osob, které užívají byt po dobu, která 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,

h) přispívat na úhradu nákladů na správu domu a pozemku ve stanoveném poměru,

i) platit zálohy na ceny služeb a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, nejde-li o služby, které si zajišťuje sám na základě smlouvy s dodavatelem služeb,

j) dodržovat pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí uvedené v prohlášení vlastníka, a pravidla stanovená rozhodnutími vlastníků jednotek nebo společenství.

(2) K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek společenství nebo vlastníků jednotek, vzniklých z neplnění povinností stanovených v odstavci 1 písm. b), c), d), h) a i) vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ve prospěch společenství nebo vlastníka poškozením dotčené jednotky, zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a k jeho věcem movitým nacházejícím se v jednotce; ustanovení občanského zákoníku o zástavním právu k zajištění nájemného se použije obdobně. Nevzniklo-li společenství, vzniká zástavní právo ve prospěch všech vlastníků jednotek.

(3) Neumožní-li vlastník jednotky přístup do jednotky v případech uvedených v odstavci 1 písm. f) a v příčinné souvislosti s tím vznikne škoda na ostatních jednotkách nebo na společných částech domu, mají ostatní vlastníci jednotek vůči tomuto vlastníkovi jednotky právo na náhradu škody; ustanovení odstavce 2 o zástavním právu se použije obdobně.

(4) Zasahuje-li vlastník jednotky do práva jiného vlastníka jednotky nebo jiných vlastníků jednotek v domě takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon, může společenství, nebo poškozený vlastník jednotky či poškození vlastníci jednotek podat návrh, aby soud uložil zasahujícímu vlastníku jednotky odstranění těchto zásahů, popřípadě též odstranění jejich důsledků.

ČÁST SEDMÁ

SPRÁVA DOMU A POZEMKU

§ 32

(1) Správou domu se rozumí zejména

- a) provoz, údržba, opravy a stavební úpravy společných částí domu a vymezených společných částí domu, pokud podle tohoto zákona nebo stanov společenství nejde o povinnost vlastníků jednotek, k nimž přísluší výlučné užívání těchto vymezených částí domu,
- b) revize technických sítí, společných zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody, tepla a teplé vody a telekomunikačních zařízení,
- c) administrativní a technické činnosti zajišťující vedení technické a provozní dokumentace domu, uchovávání ověřené dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení; za tím účelem je společenství oprávněno vyžadovat od vlastníků jednotek při provádění změn jednotek poskytnutí ověřené dokumentace,
- d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání,
- e) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

- f) zajišťování služeb, stanovení a vybírání příspěvků na správu domu, dále stanovení a vybírání úhrad cen služeb, včetně stanovení záloh a jejich vyúčtování, případně také stanovení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a hospodaření s těmito prostředky k určenému účelu,
- g) vymáhání plnění povinností od jednotlivých vlastníků jednotek uložených jim zákonem a dále vyplývajících ze stanov společenství,
- h) výkon činností vztahujících se k třetím subjektům, zejména činností spojených s uplatňováním ochrany práv vlastníků jednotek podle tohoto zákona, s provozováním společných částí domu, včetně technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě,
- i) uzavírání smluv k zajišťování činností spojených se správou domu a s činnostmi s tím spojenými, zejména k zajištění dodávky služeb, o pojištění domu, o nájmu společných částí domu a pozemku, o nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

(2) Správou domu podle tohoto zákona se rozumí také činnosti spojené s přípravou a realizací změn společných částí domu formou nástavby a přístavby nebo změny v užívání stavby, a činnosti spojené s vybudováním, udržováním nebo zdokonalováním zařízení ve společných částech domu nebo na pozemku ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek nebo ve vlastnictví společenství.

§ 33

Příspěvky na správu domu a pozemku

(1) Nerozhodnou-li vlastníci jednotek jinak o výši příspěvků na správu domu, jsou vlastníci jednotek povinni přispívat v poměru podle spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 5) a dále podle ustanovení odstavců 2 až 4.

(2) Pokud je v domě alespoň jedna jednotka, s jejímž užíváním je spojeno užívání vymezených společných částí domu, které jsou místností nebo prostorem, který není místností, hradí vlastníci jednotek příspěvky na správu domu v poměru součtu velikosti podlahové plochy jednotky se započtením podlahové plochy jimi užívané vymezené společné části domu, která je místností a poloviny podlahové plochy jimi užívané vymezené společné části domu, která není místností, k součtu velikosti podlahových ploch všech jednotek v domě, zvětšenému o součet velikosti podlahových ploch všech vymezených společných částí domu, které jsou místnostmi, a polovin podlahových ploch vymezených společných částí domu, které nejsou místnostmi.

(3) Je-li vymezená společná část domu určena k výlučnému užívání s více jednotkami, započte se do podlahové plochy každé z těchto jednotek pouze část podlahové plochy vymezené společné části domu, odpovídající podílu její celkové podlahové plochy a počtu těchto jednotek, je-li vymezená společná část domu místností, anebo podílu poloviny její podlahové plochy a počtu těchto jednotek, pokud vymezená společná část domu místností není.

(4) Příspěvky na správu domu určené na náklady na vlastní správní činnost společenství, zejména na odměny členů orgánů společenství a vedení účetnictví, se stanoví stejnou částkou za jednotku.

ČÁST OSMÁ SPOLEČENSTVÍ

Hlava I Základní ustanovení

§ 34

(1) Společenství je právnickou osobou založenou výhradně za účelem zajišťování správy domu v rozsahu vymezeném tímto zákonem. Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek.

(2) Nestanoví-li tento nebo jiný zákon jinak, společenství se nesmí přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikajících osob, nebo být jejich společníkem nebo členem.

(3) Pro účely správy domu je společenství oprávněno nabývat věci, jednotky, práva nebo jiné majetkové hodnoty.

(4) Společenství odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Člen společenství ručí za závazky společenství v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu .

§ 35

(1) Společenství je dále oprávněno činit vlastním jménem právní úkony ve všech věcech uvedených v § 32 ve vztahu ke třetím osobám, včetně uplatňování práv z porušení povinností ze smluv uzavřených společenstvím, ve vztahu k členům společenství jako vlastníkům jednotek je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených na základě zákona členům společenství jako vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství.

(2) Společenství zastupuje vlastníky jednotek při uplatňování práv z odpovědnosti za vady společných částí domu nebo jednotky. S předchozím písemným souhlasem vlastníka jednotky uzavírá společenství smlouvu o zástavním právu k jednotce za účelem zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého společenství na úhradu nákladů spojených s opravami, údržbou a stavebními úpravami.

(3) Společenství uzavírá smlouvy ve věcech užívání společných částí domu a pozemku nebo jednotek v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Hlava II Založení a vznik společenství

§ 36

(1) Povinnost založit společenství se vztahuje na dům, který má 5 a více jednotek. Společenství musí být založeno nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Smlouvu o převodu další jednotky lze uzavřít a návrh na vklad vlastnického práva lze podat jen se současným doložením vzniku společenství výpisem z rejstříku společenství. To neplatí, pokud vlastnictví jednotky vzniká výstavbou provedenou na základě smlouvy o výstavbě, nebo na základě rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů, a nebo na základě dohody o vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo dohody o vypořádání společného jmění manželů. Uzavřít smlouvu o převodu takto vzniklé jednotky a podat návrh na vklad vlastnického práva v případě převodu takto vzniklé jednotky, však lze jen se současným doložením vzniku společenství výpisem z rejstříku společenství.

(2) Společenství se zakládá zakladatelskou smlouvou podepsanou všemi zakladateli. Je-li jediným zakladatelem původní vlastník budovy, který je oprávněn založit společenství současně se vznikem jeho vlastnického práva k jednotkám na základě prohlášení vlastníka budovy, nahrazuje zakladatelskou smlouvu zakladatelská listina. Zakladatelská listina a zakladatelská smlouva musí mít formu notářského zápisu.

(3) Zakladatelská listina nebo zakladatelská smlouva obsahuje alespoň

- a) označení zakladatele nebo zakladatelů údaji uvedenými v prohlášení vlastníka budovy,
- b) název a sídlo společenství,
- c) označení domu, pro který je společenství založeno, a to údaji podle prohlášení vlastníka budovy,
- d) orgány společenství,
- e) jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště, firmu, sídlo, identifikační číslo osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členy, s uvedením způsobu jakým jednají za společenství, den vzniku a zániku jejich funkce a jejich členství v orgánu společenství, u právnických osob jméno, příjmení, bydliště, rodné číslo osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členem.

(4) Přílohou zakladatelské listiny nebo zakladatelské smlouvy jsou stanovy společenství. Změnu stanov lze schválit teprve po vzniku společenství usnesením shromáždění.

(5) Společenství lze založit i v domě s méně než 5 jednotkami zakladatelskou smlouvou na základě rozhodnutí přijatého všemi vlastníky jednotek v domě.

(6) Ve věcech souvisejících se vznikem společenství a se zajištěním správy domu za společenství do jeho vzniku jednají společně osoby zvolené za členy výboru nebo pověřenec. Závazky vzniklé z jednání podle věty první, jejichž seznam musí tyto osoby vyhotovit a shromáždění do 60 dnů od jeho vzniku předložit ke schválení, přecházejí na společenství dnem jeho vzniku. Společenství může usnesením shromáždění, přijatým do tří měsíců od svého vzniku, odmítnout takové závazky, které byly sjednány v rozporu se zákonem nebo stanovami společenství. Statutární orgán je povinen bez zbytečného odkladu po schválení nebo po odmítnutí jednání učiněných před vznikem společenství, oznámit to účastníkům závazkových vztahů vzniklých z těchto jednání. Za odmítnuté závazky odpovídají společně a

nerozdílně členové výboru nebo pověřenec, pokud neprokáží, že jednání byla učiněna v souladu se zákonem, nebo se stanovami společenství. V tomto případě odpovídá i za tyto závazky společenství.

§ 37

Vznik společenství

(1) Společenství vzniká zápisem do rejstříku společenství, vedeném soudem určeným jiným zákonem k vedení obchodního rejstříku (dále jen „rejstřík“). Návrh na zápis společenství do rejstříku podávají společně členové výboru nebo pověřenec neprodleně po založení společenství; nejsou-li v domě při založení alespoň dva různí vlastníci jednotek, vzniká povinnost podat návrh na zápis neprodleně poté, kdy tato skutečnost nastane.

(2) K návrhu na zápis se přikládá zakladatelská listina nebo zakladatelská smlouva o založení společenství.

(3) Do rejstříku se zapisují tyto údaje:

- a) název společenství, jeho sídlo a identifikační číslo,
- b) předmět činnosti, kterým je správa domu a pozemku,
- c) orgány společenství,
- d) jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště, firmu, sídlo, identifikační číslo osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členy, s uvedením způsobu jakým jednají za společenství, den vzniku a zániku jejich funkce a jejich členství v orgánu společenství, u právnických osob jméno, příjmení, bydliště, rodné číslo osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členem.

(4) Sběrka listin rejstříku obsahuje:

- a) stejnopis notářského zápisu o zakladatelské listině nebo zakladatelské smlouvě,
- b) stanovy společenství a jejich změny spolu s úplným zněním stanov,
- c) rozhodnutí o volbě, odvolání nebo doklad o jiném způsobu ukončení funkce osob, které jsou členem výboru nebo pověřencem,
- d) rozhodnutí o zrušení společenství, rozhodnutí, jímž se ruší rozhodnutí o zrušení společenství,
- e) listiny stanovené jiným právním předpisem.

(5) Nestanoví-li tento zákon jinak, platí pro rejstřík obdobně ustanovení obchodního zákoníku a dalších právních předpisů o obchodním rejstříku. Ve věcech řízení se použijí ustanovení občanského soudního řádu upravující řízení ve věcech obchodního rejstříku obdobně. V rámci řízení o zápisu společenství do rejstříku lze vyžadovat doklady nebo údaje o splnění pouze těch požadavků nebo předpokladů pro výkon funkce člena orgánu nebo orgánu společenství, jejichž splnění se vyžaduje podle tohoto zákona.

Hlava III

Stanovy společenství

§ 38

Stanovy společenství (dále jen „stanovy“) musí obsahovat

- a) název společenství, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a výraz „společenství“,
- b) sídlo společenství, které musí být v domě, pro který společenství vzniklo; jde-li o dům, v němž jsou jednotkami pouze garáže nebo jiné nebytové prostory, určí se sídlo společenství na adrese místa trvalého pobytu nebo sídla předsedy výboru nebo pověřence,
- c) orgány společenství a jejich působnost, způsob jejich svolávání, jednání a usnášení, počet členů volených orgánů a délku jejich funkčního období,
- d) způsob jednání a rozhodování členů společenství, včetně určení způsobu seznamování členů společenství s výsledkem rozhodování, které bylo uskutečněno mimo schůzi shromáždění,
- e) pravidla pro správu domu,
- f) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro přispívání na správu domu a pro úhradu cen služeb,
- g) vymezení práv a povinností členů společenství,
- h) určení podmínek pro provádění oprav a údržby vymezených společných částí neuvedených v § 33 odst. 2.

Hlava IV

Členství ve společenství

§ 39

(1) Členství ve společenství je na základě tohoto zákona neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

(2) Podíloví spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, jsou společnými členy společenství. Společní členové se považují za jednoho člena. Jménem společných členů hlasuje na shromáždění ten z nich, který je k tomu zmocněn.

§ 40

- (1) Člen společenství má ve vztahu ke společenství zejména právo
- a) účastnit se na činnosti společenství a rozhodování shromáždění členů společenství,
 - b) volit a být volen do orgánů společenství, nebrání-li tomu překážky určené tímto zákonem nebo stanovami společenství,
 - c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství a jeho orgánů,
 - d) být informován o činnosti společenství a jeho hospodaření, včetně hospodaření s příspěvky poskytovanými členy společenství na správu domu, nahlížet do podkladů pro jednání společenství, včetně podkladů týkajících se hospodaření s finančními prostředky.

(2) Člen společenství je povinen dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství.

§ 41

Vznik a zánik členství ve společenství

Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotky v domě, pro který společenství vzniklo. Členství ve společenství vzniká

- a) dnem vzniku společenství, pokud vlastník nabyl vlastnictví jednotky nejpozději ke dni vzniku společenství,
- b) dnem nabytí vlastnictví jednotky, pokud nabyl vlastník vlastnictví jednotky po dni vzniku společenství; tímto dnem současně zaniká členství dosavadního vlastníka jednotky.

Hlava V

Rozhodování a orgány společenství

§ 42

Způsoby rozhodování ve společenství

(1) Rozhodování ve společenství vykonávají orgány společenství podle tohoto zákona. Členové společenství rozhodují na schůzi shromáždění členů společenství nebo mimo ni. Váha hlasu člena společenství odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 5).

(2) Mimo schůzi shromáždění lze rozhodovat ve všech záležitostech vyhrazených shromáždění, s výjimkou rozhodnutí o věcech uvedených v § 47 odst. 1 písm.d) a e).

(3) Mimo schůzi shromáždění ve smyslu odstavce 2 rozhodují členové společenství písemnou formou; své vyjádření souhlasu nebo nesouhlasu opatří jednotliví členové společenství vlastnoručním podpisem s uvedením data podpisu na listině nebo na více listinách, obsahujících plné znění schvalovaného návrhu, včetně váhy hlasu u jednotlivých vlastníků jednotek.

(4) Rozhodují-li členové společenství mimo shromáždění, považuje se přijaté rozhodnutí za usnesení shromáždění. K rozhodnutí je třeba nadpoloviční většiny hlasů členů společenství.

(5) Souhlas všech členů společenství se vyžaduje k rozhodnutí,

a) v jehož důsledku dojde ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu u všech členů společenství,

b) o jiném způsobu výpočtu výše příspěvků na správu domu podle § 33 odst. 1.

§ 43

Orgány společenství

(1) Orgány společenství jsou

- a) shromáždění členů společenství (dále jen „shromáždění“),
- b) výbor nebo pověřenec, jako výkonný a statutární orgán společenství.

(2) Stanovy mohou určit, že se volí další orgány společenství, zejména kontrolní komise nebo revizor.

§ 44

Společná ustanovení o orgánech společenství a jejich členech

(1) Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být právnická osoba, nebo fyzická osoba, která dosáhla 18 let věku, je plně způsobilá k právním úkonům a splňuje podmínky bezúhonnosti podle jiného předpisu. Za právnickou osobu jedná jako orgán společenství nebo v orgánu společenství jako zmocněný zástupce fyzická osoba splňující výše uvedené podmínky. Stanovy mohou určit vzájemnou neslučitelnost funkcí v orgánech společenství, nebo překážky pro zvolení za člena orgánu společenství, zejména překážku členství osob v určitém stupni příbuzenství v témže orgánu společenství.

(2) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy.

(3) Funkční období členů výboru nebo pověřence určují stanovy, nejdéle však na dobu 5 let. Funkční období počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období; členové výboru nebo pověřenec vykonávají poté svou funkci do doby zvolení nových členů výboru. Tato ustanovení platí také pro zakladatele, který je statutárním orgánem.

(4) Člen výboru nebo pověřenec může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán usnesením shromáždění; účinnost odvolání z funkce nastává dnem uvedeným v usnesení shromáždění, jinak dnem následujícím po dni schválení tohoto usnesení.

(5) Člen výboru může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit na základě písemného oznámení doručeného výboru; účinnost odstoupení z funkce nastává dnem následujícím po projednání písemného oznámení ve schůzi výboru, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne, kdy bylo výboru písemné oznámení doručeno, pokud nebude mezi členem a výborem písemně dohodnuto jinak. Pověřenec může před uplynutím funkčního období odstoupit, své odstoupení oznámí shromáždění. Účinky odstoupení nastávají projednáním odstoupení na schůzi shromáždění, na které bylo odstoupení oznámeno, nejdéle však uplynutím 60 dnů ode dne, kdy bylo odstoupení oznámeno shromáždění.

(6) Pokud tak určují stanovy, volí shromáždění náhradníky členů výboru s určením jejich pořadí. Náhradníci nastupují v určeném pořadí na místa členů výboru, jejichž členství skončilo před uplynutím funkčního období. Stanovy mohou určit, že výbor může za chybějícího člena nebo více chybějících členů výboru jmenovat náhradní členy výboru do příštího zasedání shromáždění, jestliže nejsou náhradníci a počet členů výboru nepoklesl pod 2 členy.

(7) Není-li výbor nebo pověřenec zvolen, anebo výbor není schopen plnit svou funkci proto, že jeho počet poklesl pod 3 členy a nebyl doplněn náhradníky nebo náhradními členy jmenovanými výborem, popřípadě doplňovacími volbami, plní funkci výboru nebo pověřence člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu. Není-li takového člena, jmenuje soud chybějícího člena nebo chybějící členy výboru, anebo chybějícího pověřence, na návrh kteréhokoliv člena společenství nebo osoby, která na tom osvědčí naléhavý právní zájem, a to na dobu do zvolení nových členů výboru nebo pověřence.

(8) V orgánech společenství se hlasuje veřejně; stanovy však mohou určit případy, kdy se na schůzi shromáždění hlasuje tajně, a jakým způsobem se koná tajné hlasování. V průběhu každého hlasování musí být orgány společenství usnášeníschopné.

(9) Z každého jednání orgánu společenství se pořizuje nejpozději do 10 dnů způsobem určeným ve stanovách zápis.

Shromáždění

§ 45

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství, které tvoří všichni členové společenství. Shromáždění přísluší jednat a rozhodovat ve věcech stanovených zákonem a stanovami; svolává je výbor nebo pověřenec způsobem uvedeným ve stanovách.

(2) Shromáždění musí být konáno nejméně jednou ročně za účelem projednání záležitostí uvedených v § 47 písm.d) a e); tyto záležitosti nelze projednat mimo schůzi shromáždění.

(3) Jednání shromáždění řídí svolavatel. Shromáždění je schopné usnášení, bylo-li řádně svoláno a jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů všech členů společenství. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství, pokud nevyžaduje tento zákon souhlas všech členů společenství.

§ 46

(1) Neurčí-li stanovy jinak, svolává se shromáždění písemnou pozvánkou, odeslanou všem členům společenství nejpozději 15 dní přede dnem konání shromáždění; pozvánka obsahuje zejména datum, hodinu a místo konání a program shromáždění a informaci o tom, kde se může člen společenství seznámit s písemnými podklady týkajícími se programu jednání, pokud se některé z těchto podkladů nepřipojují k pozvánce.

(2) Shromáždění musí být svoláno také v případě, že o to požádají, s uvedením návrhu programu, členové společenství, kteří mají dohromady více než jednu desetinu hlasů všech členů společenství; musí být svoláno tak, aby se jeho zasedání konalo nejpozději do 30 dnů od doručení písemné žádosti výboru nebo pověřenci. Nesplní-li výbor nebo pověřenec povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni svolat je členové společenství, kteří o svolání požádali, nebo jimi zmocněný člen společenství.

(3) Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo jinou fyzickou nebo právnickou osobu k zastupování na schůzi shromáždění. K listině přítomných se přikládá

seznam členů společenství podepsaný předsedou a dalším členem výboru nebo pověřencem. Do listiny přítomných spolu se seznamem členů je oprávněn nahlédnout každý člen společenství po celou dobu jednání shromáždění.

§ 47

(1) Do výlučné působnosti shromáždění náleží

- a) schvalování stanov a jejich změn,
- b) rozhodování o změnách prohlášení vlastníka budovy,
- c) volba a odvolávání členů výboru nebo pověřence, popřípadě členů dalších orgánů podle stanov společenství,
- d) schvalování účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření, zprávy o hospodaření společenství a správě domu, celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schvalování výše a podmínek úvěru před uzavřením smlouvy o poskytnutí úvěru pro společenství,
- f) schválení výše záloh na úhradu za služby a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- g) rozhodování o výši odměny členů výboru nebo pověřence za výkon funkce,
- h) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotky, o změně podlahové plochy jednotky, o jejím sloučení s jinou jednotkou nebo její částí, o rozdělení jednotky, o změně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku, o změně společných částí domu včetně vymezených společných částí, jakož i o opravách a stavebních úpravách společných částí domu, včetně vymezených společných částí domu, pokud náklady oprav a úprav převyšují 50 000 Kč, neurčí-li stanovy jinak,
- i) rozhodnutí o nabytí nemovitých věcí nebo jednotky do vlastnictví společenství k účelům správy domu podle tohoto zákona, a o majetkových dispozicích s nimi,
- j) rozhodování o nabytí věcí movitých a jiných majetkových hodnot nebo jiných práv, jejichž cena převyšuje 50 000 Kč, neurčí-li stanovy jinak, a o majetkových dispozicích s těmito věcmi a právy a majetkovými hodnotami,
- k) schválení návrhu smlouvy o zatížení nemovitého majetku společenství právy jiných osob nebo o ručení tímto majetkem za závazky společenství,
- l) rozhodování o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce s předchozím písemným souhlasem člena společenství jako vlastníka jednotky, pouze však pro účely v tomto zákoně stanovené,
- m) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu nebo rozhodování o změně této osoby, dále o smlouvě s touto osobou nebo o její změně v ustanoveních o ceně nebo o rozsahu této činnosti,
- n) rozhodování v dalších záležitostech, pokud tak stanoví tento zákon, stanovy společenství, anebo si je shromáždění svým usnesením k rozhodnutí vyhradí.

(2) Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak zanikne.

§ 48

(1) Člen společnosti se může do 3 měsíců ode dne konání shromáždění, nebo ode dne kdy se mohl dovědět o konání shromáždění nejdéle však do jednoho roku od přijetí usnesení shromáždění domáhat u soudu, aby vyslovil neplatnost usnesení.

(2) Pokud podal návrh soudu pověřenec nebo člen výboru, jedná za společnost v tomto řízení osoba pověřená usnesením shromáždění.

(3) Soud neplatnost usnesení podle odstavce 1 nevysloví, jestliže

- a) by tím došlo k podstatnému zásahu do práv třetích osob nabytých v dobré víře,
- b) vytýkané porušení nemělo závažné právní následky, nebo
- c) jeho důsledkem je jen nepodstatné porušení práv osob oprávněných domáhat se vyslovení jeho neplatnosti nebo jiných osob.

(4) Pokud nebyl podán návrh podle odstavce 1, nebo jestliže nebyl úspěšný, lze platnost usnesení přezkoumávat jen v rejstříkovém řízení, v němž soud rozhoduje o povolení zápisu skutečnosti založené usnesením shromáždění do rejstříku.

(5) Řízení k dosažení shody mezi skutečným stavem a zápisem skutečnosti založené usnesením shromáždění podle jiného právního předpisu může soud zahájit jen, pokud je na zahájení takového řízení veřejný zájem a nebudou-li jím podstatně dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře, nejdéle však do 3 let od zápisu skutečnosti vzniklé z usnesení do rejstříku.

(6) Jestliže má být řízení o návrhu podaném podle odstavce 1 zastaveno proto, že návrhovaatel vzal návrh zpět, nebo pro jinou překážku, kterou lze odstranit vstupem dalšího návrhovaatele do řízení a je-li zvláštní zájem člena společnosti, který nepodal návrh, hodný právní ochrany, soud řízení nezastaví. V takovém případě soud vydá usnesení, které vyvěsí na úřední desce soudu a v němž uvede

- a) jaké věci se řízení o neplatnost usnesení shromáždění týká,
- b) z jakého důvodu má být řízení zastaveno, a jak lze překážku odstranit,
- c) poučení, že řízení bude zastaveno, pokud k podanému návrhu do tří měsíců od vyvěšení usnesení nepřistoupí další návrhovaatel a neodstraní v této lhůtě překážku odůvodňující zastavení řízení.

(7) Usnesení doručí soud členu společnosti uvedenému v odstavci 1 a společnosti a uvede, kdy končí lhůta podle odstavce 6 písm.c). Uplyne-li lhůta marně, soud řízení zastaví.

(8) S řízením o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění je spojeno každé další řízení o neplatnosti téhož usnesení.

§ 49

Výbor

(1) Výbor je výkonným a statutárním orgánem společnosti. Výbor má 3 členy, pokud stanovy neurčují vyšší počet členů. Členem výboru může být zvolena i jiná osoba než vlastník jednotky. Výbor je způsobilý k jednání a usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení výboru se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů výboru; každý člen výboru má při hlasování jeden hlas.

(2) Výbor volí z řad svých členů předsedu, pokud stanovy neurčují, že je volen shromážděním. Předseda výboru organizuje a řídí činnost výboru, svolává a řídí jeho schůze a vykonává další působnost stanovenou tímto zákonem.

(3) Výbor jako výkonný orgán zejména zajišťuje plnění úkolů z usnesení shromáždění, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, odpovídá za vedení účetnictví společenství a za předložení daňového přiznání.

(4) Za výbor jedná jménem společenství navenek jeho předseda, popřípadě pověřený člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán nejméně dvěma členy výboru.

(5) Působnost, způsob usnášení a rozhodování výboru určí stanovy.

(6) Člen výboru odpovídá společenství za škodu, kterou mu způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce; odpovědnost za škodu se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

§ 50

Pověřenec

(1) Stanovy mohou určit, že namísto výboru je výkonným a statutárním orgánem pověřenec, kterého volí a odvolává shromáždění shodným způsobem jako výbor. Pověřencem může být jiná osoba než vlastník jednotky.

(2) Pověřenec vykonává působnost a plní úkoly, které tento zákon stanoví výboru, jedná ve všech věcech jménem společenství navenek.

(3) Pověřenec odpovídá společenství za škodu, kterou společenství způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce; odpovědnost za škodu se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Hlava VI

Hospodaření a majetek společenství

§ 51

Hospodaření společenství

(1). Členové společenství poskytují příspěvky na správu domu formou měsíčních záloh, jejichž vyúčtování se provede ve lhůtě určené stanovami, nevyčerpané zálohy se členům nevracejí a převedou se do příštího období, nerozhodne-li shromáždění jinak.

(2) Při převodu jednotky se vyúčtování a vypořádání příspěvků na správu domu ve vztahu k členovi společenství, jehož členství zaniklo převodem vlastnictví jednotky na jinou osobu, neprovádí.

(3) Příjmem společenství jsou příspěvky členů společenství na úhradu nákladů na správu domu podle § 33, dále zejména úroky z vkladů na bankovních účtech, úroky z prodlení zaplacené členy společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a s platbami za služby poskytované s užíváním jednotek, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností

ze smluvních závazků sjednaných společenstvím, pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím a týkající se společných částí domu, bonifikace za příznivý škodní průběh a příjmy z majetku společenství.

(4) Ceny služeb zajišťovaných společenstvím hradí společenství především z měsíčních záloh placených členy společenství v průběhu kalendářního roku. Vyúčtování přijatých záloh a vypořádání rozdílů z vyúčtování provede společenství vždy za kalendářní rok nejpozději ve lhůtě uvedené ve stanovách společenství, pokud lhůtu nestanoví jiný právní předpis.

(5) Pohledávky z příspěvků na správu domu a z úhrad za služby za členy společenství se považují za pohledávky společenství.

(6) Ustanovení odstavce 1 až 4 se použije přiměřeně také pro hospodaření v domě, ve kterém nevzniklo společenství.

§ 52

Majetek společenství

(1) Společenství je oprávněno nabývat majetek a hospodařit s ním pouze pro účely správy domu. Příjmy z tohoto majetku mohou být použity pouze pro správu domu.

(2) Nabude-li společenství vlastnictví k jednotce pro účely stanovené tímto zákonem, není s tímto vlastnictvím spojena účast na rozhodování ve společenství podle tohoto zákona a stanov. Při stanovení počtu hlasů členů společenství v domě pro účely rozhodování ve společenství se nepřihlíží k podlahovým plochám jednotek ve vlastnictví společenství.

Hlava VII

Sdružování společenství, zrušení a zánik společenství

§ 53

Sdružování společenství

(1) Společenství se mohou vzájemně sdružovat za účelem spolupráce nebo společného výkonu některých činností v rámci předmětu činnosti společenství podle tohoto zákona.

(2) Společenství se může za účelem uplatňování společných zájmů a podpory rozvoje společenství stát členem sdružení nebo svazů sdružujících společenství nebo též vlastníky jednotek, popřípadě jiné právnické osoby působící v oblasti bydlení a poskytovat v souvislosti s tím členský vklad nebo členské příspěvky; nesmí se však jinak majetkově podílet na činnosti takového sdružení nebo svazu, ani odpovídat nebo ručit za jeho závazky, ani se podílet na úhradě jeho ztráty.

(3) Členství společenství ve sdružení nebo svazu podle odstavců 1 a 2 musí být schváleno usnesením shromáždění.

Hlava VIII

Zrušení a zánik společenství

§ 54

(1) Společenství lze na základě tohoto zákona zrušit s likvidací nebo bez likvidace.

(2) Společenství se zrušuje dnem zániku všech jednotek v domě. Poklesne-li počet jednotek na méně než 5 jednotek, mohou členové společenství usnesením shromáždění schváleným všemi členy společenství, rozhodnout o zrušení společenství; o rozhodnutí shromáždění o zrušení společenství musí být pořízen notářský zápis.

(3) Dojde-li ke zrušení společenství podle odstavce 2, provede se jeho likvidace. Pro likvidaci společenství se použijí ustanovení jiného právního předpisu o likvidaci právnické osoby, avšak s tím, že čistý majetkový zůstatek, jenž vyplyne z likvidace (likvidační zůstatek), přechází do podílového spoluvlastnictví členů, jejichž členství ve společenství trvalo ke dni zrušení společenství, a to v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud shromáždění zrušeného společenství nebo členové rozhodnutím uskutečněným mimo schůzi shromáždění nerozhodnou jinak. Společenství zrušené podle odstavce 2, zaniká výmazem z rejstříku společenství. Návrh na výmaz společenství z rejstříku je povinen podat likvidátor do 30 dnů po skončení likvidace.

(4) K návrhu na výmaz společenství zrušeného podle odstavce 2, se připojí notářský zápis o rozhodnutí shromáždění o zrušení společenství.

Hlava IX

Zajišťování některých činností správy domu a pozemku třetí osobou

§ 55

Společenství je oprávněno na základě usnesení shromáždění zajistit provádění činností náležejících do správy domu smlouvou uzavřenou s osobou, která je oprávněna vykonávat živnost v příslušném oboru podnikání podle jiného právního předpisu. Rozhodnutí o uzavření smlouvy, její změně nebo ukončení je v působnosti shromáždění. Ve smlouvě lze se souhlasem shromáždění zmocnit osobu, s níž je smlouva sjednána, k výkonu výslovně vyjmenovaných činností, které jinak přísluší výboru nebo pověřenci.

ČÁST DEVÁTÁ

SPRÁVA DOMU V PŘÍPADECH, KDY NEVZNIKLO SPOLEČENSTVÍ

§ 56

(1) V domě, ve kterém nevzniklo společenství, se při rozhodování vlastníků jednotek ve věcech týkajících se správy domu postupuje obdobně podle ustanovení o rozhodování a působnosti shromáždění. Nevzniklo-li společenství, jsou z právních úkonů týkajících se společné věci vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

(2) Správu domu zajišťuje vlastník jednotky, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu, není-li tohoto vlastníka jednotky, rozhodnou vlastníci jednotek neprodleně nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek o ustanovení osoby, která správu domu bude zajišťovat, a udělit jí potřebná

zmocnění. V případě jejich nečinnosti platí, že správu domu zajišťují společně všichni vlastníci jednotek.

ČÁST DESÁTÁ USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A PŘECHODNÁ

§ 57

(1) Nestanoví-li tento zákon jinak, řídí se jeho ustanoveními také právní vztahy vzniklé podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se však posuzují podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů.

(2) Podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů se až do svého ukončení posuzují lhůty, zánik práva s nimi spojený a promlčecí doby, které počaly běžet přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

(3) Vlastníci jednotek, jimž vzniklo vlastnické právo k jednotce podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů, jsou ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona vlastníky jednotek podle tohoto zákona. Společenství nebo vlastníci jednotek, pokud společenství nevzniklo, jsou povinni do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona

- a) zaslat katastru nemovitostí úplné znění prohlášení vlastníka budovy, v němž budou vyznačeny vymezené společné části domu, které byly do účinnosti tohoto zákona vyznačeny v prohlášení vlastníka domu jako společné části domu, jejichž užívání je spojeno s jednotkou či s více jednotkami, a podle tohoto zákona jsou vymezenými společnými částmi domu;
- b) odstranit vady prohlášení vlastníka budovy podle § 11,
- c) zaslat do sbírky listin rejstříku společenství listiny, které jsou do sbírky listin podle § 37 odst. 4 ukládány,
- d) přizpůsobit stanovy společenství tomuto zákonu a založit úplné znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství.

(4) Smlouva o výstavbě, která byla přiložena k žádosti o vydání stavebního povolení nebo k návrhu na kolaudaci stavby přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se posuzuje podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů.

(5) 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 tou odchylkou, 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.

(6) Společné části domu užívané vlastníky jednotek ke dni účinnosti tohoto zákona spolu s jednotkou podle prohlášení vlastníka budovy, jsou ode dne účinnosti tohoto zákona vymezenými společnými částmi domu podle § 4 písm. k). Výše příspěvků na správu domu podle § 33 se upraví nejpozději do 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona; pro výši příspěvků splatných před touto úpravou platí dosavadní právní předpisy.

(7) Pokud byly některé společné části domu označeny do dne účinnosti tohoto zákona za společné části domu ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek, postupuje se podle dosavadních právních předpisů.

§ 58

(1) Bezplatné převody vlastnictví bytů a nebytových prostorů v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytových družstev nebo bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví bytových družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle jiných předpisů, do vlastnictví členů – fyzických osob, a dále právní vztahy s tím související a nároky z nich vyplývající, se řídí dosavadními právními předpisy o vlastnictví bytů, platnými před účinností tohoto zákona. Nebyla-li uzavřena smlouva o převodu vlastnictví do dne účinnosti tohoto zákona, lze právo na uzavření smlouvy uplatnit do 35 let ode dne účinnosti tohoto zákona. Oprávněným k uplatnění práva na uzavření smlouvy je i právní nástupce fyzické osoby, která k převodu vlastnictví podle dosavadních právních předpisů družstvo vyzvala.

(2) Ustanovení odstavce 1 se vztahuje také na bezplatné převody vlastnictví rodinných domků, jejich příslušenství, garáží a základního technického vybavení, které jsou ve vlastnictví bytového družstva a byly vystavěny družstvem po 1. lednu 1969 na základě výjimek z předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc příslušející družstevní výstavbě.

(3) Ustanovení odstavce 1 se vztahuje rovněž na bezplatné převody bytů a nebytových prostorů v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva, nebo bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví těchto družstev, pokud se převádějí do vlastnictví členů – fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu nebo nebytovému prostoru vznikl na základě skutečností stanovených zákonem.

§ 59

(1) Bytové družstvo, které jako vlastník budovy nebo jako vlastník nepřevedených jednotek nabylo nebo nabude bezplatně pozemek podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 229/2001 Sb., a převádí vlastnictví k jednotce fyzické osobě, je povinno spolu s převodem vlastnictví jednotky převést nabyvateli jednotky bezplatně i spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu podle § 6 tohoto zákona. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jako její povinná náležitost.

(2) Bytové družstvo, které jako vlastník rodinného domu, jeho příslušenství nebo garáže nabylo nebo nabude bezplatně pozemek podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., ve znění zákona č. 229/2001 Sb., a převádí vlastnictví k tomuto rodinnému domu, jeho příslušenství nebo garáži fyzické osobě, je povinno spolu s převodem vlastnictví k rodinnému domu, jeho příslušenství nebo garáži převést nabyvateli bezplatně i tento pozemek. To platí obdobně i pro družstvo, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy, pokud je vlastníkem garáže a převádí její vlastnictví fyzické osobě.

§ 60

(1) Společenství, které vzniklo jako právnická osoba podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů, se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona považuje za společenství podle tohoto zákona.

(2) Nepodalo-li společenství, které vzniklo jako právnická osoba podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů, návrh na zápis do rejstříku společenství, anebo nebylo zapsáno do rejstříku společenství do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, použijí se pro návrh na zápis a pro zápis společenství do rejstříku společenství dosavadní právní předpisy o vlastnictví bytů.

(3) V domech s 5 a více jednotkami, v nichž jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona jednotky ve vlastnictví alespoň dvou různých vlastníků, dojde k založení společenství nejpozději do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. To neplatí, pokud bytové družstvo uvedené v § 58 odst. 1 a 3 plnilo ke dni 1. července 2000 povinnosti správce podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů, a do dne účinnosti tohoto zákona se jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu nesnížil na méně než jednu čtvrtinu.

(4) Správa domu v případě bytového družstva uvedeného v odstavci 3 se řídí dosavadními právními předpisy o vlastnictví bytů.

(5) Sníží-li se spoluvlastnický podíl na společných částech domu u bytového družstva uvedeného v odstavci 3 pod jednu čtvrtinu, uzavřou do 90 dnů bytové družstvo a další vlastníci jednotek zakladatelskou smlouvu o založení společenství podle § 36 odst. 2. Až do doby zvolení orgánů společenství plní jejich funkci bytové družstvo.

§ 61

Sekce se samostatným vchodem, která je na základě prohlášení vlastníka budovy vložené do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona považována za budovu podle dosavadních právních předpisů, je nadále považována za budovu podle tohoto zákona.

§ 62

Ustanovení tohoto zákona týkající se vlastníka budovy, jednotky nebo pozemku, popřípadě spoluvlastnického podílu na pozemku, popřípadě bytového družstva nebo jiné právnické osoby, platí i pro insolvenčního správce podle insolvenčního zákona, včetně ustanovení o převezech vlastnictví budovy, jednotky a pozemku, popřípadě spoluvlastnického podílu na pozemku.

§ 63

Převody spoluvlastnického podílu na pozemku podle ustanovení § 60a odst. 5 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 229/2001 Sb., se uskutečňují v rozsahu a za podmínek uvedených v tomto ustanovení zákona č. 219/2000 Sb. Pro určení velikosti spoluvlastnického podílu na pozemku se použije § 6 tohoto zákona.

ČÁST JEDENÁCTÁ USTANOVENÍ ZRUŠOVACÍ

§ 64

Zrušuje se:

1. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
2. Zákon č. 97/1999 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
3. Zákon č. 171/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
4. Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.
5. Nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

ČÁST DVANÁCTÁ

ÚČINNOST

§ 65

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. září 2009.