

(2) Soud vykonávání upraví s ohledem na povahu a účel zatížení, jakož i s ohledem na hospodářské zvláštnosti jednotlivých dílů tak, aby výsledek odpovídal zásadám slušnosti a aby se zatížení nezvětšilo.

Odklad zrušení spoluvlastnictví

§ 1154

(1) Ujednají-li si spoluvlastníci, že nebudou žádat zrušení spoluvlastnictví po určitou dobu, nejvýše však po dobu deseti let, nemůže tím být vyloučeno jakékoli jiné pozdější ujednání. Byl-li odklad zrušení spoluvlastnictví ujednán na dobu delší deseti let, považuje se za ujednaný na deset let. Odklad zrušení spoluvlastnictví lze ujednat i opakovaně.

(2) Má-li ujednání odkladu zrušení spoluvlastnictví zavazovat i právní nástupce spoluvlastníků, jejichž právní nástupnictví vznikne jinak než děděním nebo přeměnou právnické osoby, musí to být výslovně ujednáno.

(3) Ujednání o odkladu zrušení spoluvlastnictví vyžaduje formu veřejné listiny; týká-li se ujednání nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, zapíše se odklad zrušení spoluvlastnictví do veřejného seznamu.

§ 1155

(1) Na návrh spoluvlastníka může soud zrušení spoluvlastnictví odložit, má-li tím být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka, a prodloužit tak trvání spoluvlastnictví, nejdéle však o dva roky.

(2) Zrušení spoluvlastnictví může být odloženo také pořizáním pro případ smrti.

§ 1156

Odklad zrušení spoluvlastnictví lze později změnit dohodou spoluvlastníků, a nedojde-li k ní, rozhodnutím soudu vydaným na návrh spoluvlastníka, který prokáže, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve spoluvlastnictví setrval, anebo že se podstatně změnily okolnosti, pro něž k odkladu spoluvlastnictví došlo.

§ 1157

Odklad oddělení ze spoluvlastnictví

Pro oddělení ze spoluvlastnictví platí § 1154 až 1156 obdobně.

Oddíl 5

Bytové spoluvlastnictví

Pododdíl 1

Obecná ustanovení

§ 1158

(1) Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.

(2) Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

§ 1159

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Společné části

§ 1160

(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

§ 1161

Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

§ 1162

(1) Jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo

než jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnilly tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé.

(2) Nedojde-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení (§ 1169), změní prohlášení soud.

Pododdlíl 2

Vznik jednotky

§ 1163

Výstavba

Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.

§ 1164

Zápis do veřejného seznamu

(1) Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

(2) Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne i v případě, že si to ujednájí spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání, nebo že si to ujednájí manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění. Ustanovení o prohlášení se na tato ujednání použijí přiměřeně.

§ 1165

Rozhodnutí soudu

Jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.

Prohlášení

§ 1166

(1) Při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám se uvedou alespoň

- a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,

b) údaje o jednotce, zejména

1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,
2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo užitelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,

3. velikost podílů na společných částech,

c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.

(2) Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.

(3) K prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.

§ 1167

Dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba.

§ 1168

Odstranění vady prohlášení

(1) Vymezuje-li prohlášení jednotku neurčitým nebo nesprávným způsobem a neodstraní-li je původce prohlášení bez zbytečného odkladu poté, co ho na vadu upozornila osoba, která na tom má právní zájem, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. Nedojde-li k tomu, rozhodne o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem.

(2) Určí-li prohlášení neurčitě nebo nesprávně podíl vlastníka jednotky na společných částech, nepřihlíží se k tomu.

§ 1169

Změna prohlášení

(1) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva.

(2) Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

*Pododdíl 3**Výstavba domu s jednotkami*

§ 1170

Smlouva o výstavbě

(1) Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. Pro práva a povinnosti stran platí přiměřeně ustanovení tohoto zákona o společnosti.

(2) Ve smlouvě strany ujednají alespoň

- a) údaje stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- b) způsob úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací,
- c) velikost spoluvlastnických podílů k domu, a má-li být dům součástí pozemku, velikost spoluvlastnických podílů k pozemku, na dobu, než výstavbou vznikne první jednotka; spoluvlastnické podíly se určí ve velikosti odpovídající velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech, a
- d) má-li výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, náležitosti stanov společenství vlastníků, pokud již nebylo založeno.

(3) Smlouva vyžaduje písemnou formu.

§ 1171

Je-li smlouva o výstavbě uzavřena v době, kdy je dům již rozestavěn, ale byty ještě rozestavěny nejsou, ujednají si strany velikost spoluvlastnických podílů k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů budoucích vlastníků jednotek na společných částech.

§ 1172

(1) Má-li jednotka vzniknout nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu a nejsou-li v domě jednotky dosud vymezeny, ujednají strany ve smlouvě i vymezení jednotek v domě a vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva převede na zájemce o nabytí nové jednotky spoluvlastnický podíl k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka jednotky na společných částech.

(2) Má-li vzniknout nová jednotka nebo má-li být dosavadní jednotka změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě, kde jsou jednotky již vymezeny, ujednají strany ve smlouvě i změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky a jejich převody tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů.

§ 1173

Neobsahuje-li smlouva o výstavbě výslovné ujednání o odchylkách od určení jednotek, považuje se výstavba za řádnou, pokud je odchylka jen nepatrná a dotčený spoluvlastník ji měl a mohl rozumně očekávat. Nedohodnou-li se strany, rozhodne soud, jak se důsledky odchylky od určení jednotek vypořádají.

§ 1174

(1) Vznikne-li výstavbou dům, zůstanou strany až do vzniku jednotky podílovými spoluvlastníky nemovité věci.

(2) Vznikem jednotky se podílové spoluvlastnictví nemovité věci mění v bytové spoluvlastnictví.

*Pododdíl 4**Práva a povinnosti vlastníka jednotky*

§ 1175

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(2) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

§ 1176

Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

§ 1177

(1) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

(2) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

§ 1178

Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

§ 1179

Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodář a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

§ 1180

(1) Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

(2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

§ 1181

(1) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

(2) Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k těmž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.

§ 1182

Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

§ 1183

(1) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

(2) Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

§ 1184

Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

§ 1185

Spoluvlastnictví jednotky

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno.

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Zvláštní ustanovení o převodu jednotky

§ 1186

(1) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(2) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

§ 1187

(1) Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti.

(2) Je-li nájemcem právnická osoba, ustanovení odstavce 1 se nepoužije.

§ 1188

(1) Vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho. To platí i v případě, že se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena.

(2) Vyžaduje-li jiný právní předpis k platnosti převodu stanovení hodnoty převáděného majetku na základě posudku znalce jmenovaného soudem, jeho ustanovení se nepoužijí.

*Pododdíl 5**Správa domu a pozemku*

§ 1189

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co ne náleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

(2) Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

§ 1190

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.

Správa bez vzniku společenství vlastníků

§ 1191

Nevzniklo-li společenství vlastníků, použijí se na správu pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění; k rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce.

§ 1192

(1) Má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem. Není-li takový vlastník jednotky, zvolí vlastníci jednotek správce většinou hlasů. Na návrh některého vlastníka jednotky soud správce odvolá a jmenuje nového správce, pokud je pro to důležitý důvod.

(2) Správce může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku; pokud je určeno něco jiného, nepřihlíží se k tomu. To neplatí pro rozhodování o záležitostech, které podle tohoto zákona náleží do působnosti shromáždění.

§ 1193

Jedná-li se o dům, kde je méně než pět jednotek,

nepřihlíží se při rozhodování vlastníků jednotek k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek.

Společenství vlastníků

§ 1194

(1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

§ 1195

(1) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(2) K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

§ 1196

(1) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

(2) Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

§ 1197

Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

§ 1198

(1) Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých

vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.

(2) Do veřejného seznamu se nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.

§ 1199

Je-li v domě méně než pět jednotek, může být společenství vlastníků založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek.

§ 1200

Založení společenství vlastníků

(1) Společenství vlastníků se založí schválením stanov. Nebylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vyžaduje se ke schválení stanov souhlas vlastníků všech jednotek.

(2) Stanovy obsahují alespoň

- a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
- b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
- g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

(3) Stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.

§ 1201

Bylo-li společenství vlastníků založeno prohláše-

ním o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nepřihlíží se k změnám stanov provedeným před vznikem společenství vlastníků.

§ 1202

(1) Dokud má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, je správcem domu a pozemku. Pro tento účel se na strany smlouvy o výstavbě hledí jako na jednu osobu.

(2) Na správu se použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se obdobně použijí ustanovení o shromáždění. K rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce; při rozhodování se nepřihlíží k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek.

§ 1203

Ztratí-li správce většinu hlasů, podá nejpozději do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky.

§ 1204

Vznik společenství vlastníků

Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

§ 1205

Orgány společenství vlastníků

(1) Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.

(2) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

Shromáždění

§ 1206

(1) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.

Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(2) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

§ 1207

(1) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

(2) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

§ 1208

Do působnosti shromáždění patří

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,

6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- g) udělování předchozího souhlasu
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

§ 1209

(1) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

(2) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Rozhodnutí mimo zasedání

§ 1210

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet

se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

(2) V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.

§ 1211

Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.

§ 1212

K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

§ 1213

Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

§ 1214

Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Zrušení společenství vlastníků

§ 1215

(1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

§ 1216

Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

*Pododíl 6**Zrušení bytového spoluvlastnictví*

§ 1217

(1) Dohodnou-li se vlastníci jednotek o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Má se za to, že se velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech.

(2) Jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění a dohodnou-li se manželé o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, změní se bytové vlastnictví ve vlastnictví nemovité věci ve společném jmění zápisem do veřejného seznamu.

(3) Dohoda podle odstavců 1 a 2 vyžaduje písemnou formu.

§ 1218

(1) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do veřejného seznamu.

(2) Prohlášení vyžaduje písemnou formu.

§ 1219

Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového vlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě.

*Pododíl 7**Společná ustanovení*

§ 1220

(1) Změní-li se prohlášení, vyhotoví jeho úplné znění osoba odpovědná za správu domu a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu; to

platí i v případě, že jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě.

(2) Je-li osoba odpovědná za správu domu zapísána do veřejného rejstříku, založí bez zbytečného odkladu prohlášení v úplném znění i do sbírky listin u orgánu, který vede veřejný rejstřík.

§ 1221

Nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích ani o náhradní členské schůzi.

§ 1222

Prováděcí právní předpis stanoví, jakým způsobem se vypočte podlahová plocha bytu v jednotce, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné, a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.

*Oddíl 6**Přídavné spoluvlastnictví**Obecná ustanovení*

§ 1223

(1) Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídavné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, запиše se do veřejného seznamu i přídavné spoluvlastnictví.

(2) Ustanovení o přídavném spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i na zařízení pořízené nebo jinak nabyté vlastníky uvedenými v odstavci 1 společným nákladem tak, aby sloužilo jim všem.

§ 1224

(1) Věc v přídavném spoluvlastnictví nesmí být proti vůli některého ze spoluvlastníků odňata společnému účelu.

(2) Zatížit lze věc v přídavném spoluvlastnictví jen způsobem, který nebrání jejímu využití společnému účelu.

§ 1225

(1) Žádnému ze spoluvlastníků nelze bránit

v účasti na využití věci v přídatném spoluvlastnictví způsobem, který společnému účelu odpovídá a nebrání jejímu využití ostatními spoluvlastníky.

(2) Vzdání se práva účasti na využití věci v přídatném spoluvlastnictví některým spoluvlastníkem nemá účinky pro jeho právní nástupce.

§ 1226

Slouží-li věc v přídatném spoluvlastnictví k společnému využití pozemků, stanoví se podíly spoluvlastníků na společné věci poměrem výměry pozemků. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak.

§ 1227

(1) Podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví.

(2) To platí i pro zatížení předkupním právem, právem zpětné koupě nebo obdobným způsobem, jakož i pro zřízení zástavního práva nebo obdobné jistoty.

§ 1228

(1) Oddělit se z přídatného spoluvlastnictví lze za podmínky, že věc, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví až dosud sloužila, zanikla nebo změnila svůj účel tak, že věc v přídatném spoluvlastnictví už není potřebná.

(2) Ze stejného důvodu může kterýkoli z dalších spoluvlastníků navrhnout soudu, aby účast spoluvlastníka v přídatném spoluvlastnictví zrušil a přikázal jeho podíl za náhradu zbývajícím spoluvlastníkům podle poměru jejich podílů.

§ 1229

Pozbude-li věc v přídatném spoluvlastnictví svůj účel, zanikne přídatné spoluvlastnictví a spoluvlastníci se vypořádají podle obecných ustanovení o zrušení spoluvlastnictví. Dokud tento účel trvá, nelze přídatné spoluvlastnictví zrušit.

Správa věci v přídatném spoluvlastnictví

§ 1230

Nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak, zvolí

k běžné správě věci v přídatném spoluvlastnictví jednoho ze spoluvlastníků jako správce. Není-li správce spoluvlastníky zvolen ani po třech měsících, jmenuje ho na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud.

§ 1231

(1) Nedojde-li k jiné dohodě, volí spoluvlastníci správce většinou hlasů; každý spoluvlastník má jeden hlas.

(2) Spoluvlastník, který pro zvolení správce nehlasoval, může navrhnout soudu, aby správce odvolal, jsou-li pro to důležité důvody, a aby jmenoval správcem jiného spoluvlastníka. Není-li návrh podán do třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, právo podat jej zaniká.

§ 1232

Ujme-li se spoluvlastník běžné správy věci v přídatném spoluvlastnictví o své vůli a žádný z ostatních spoluvlastníků tomu po dobu tří měsíců neodporuje, ani nepodá návrh podle § 1230, hledí se na něho, jako by byl správcem zvolen.

§ 1233

(1) Není-li jiného ujednání, postačí k odvolání správce většina hlasů spoluvlastníků; byl-li však správce jmenován soudem, mohou ho spoluvlastníci odvolat alespoň dvěma třetinami hlasů spoluvlastníků.

(2) At již byl správce povolán jakkoli, odvolá ho z důležitého důvodu soud na návrh podaný spoluvlastníky, kteří mají alespoň třetinu hlasů.

§ 1234

Z právního jednání správce v záležitostech běžné správy jsou spoluvlastníci i správce oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně.

§ 1235

(1) Na správu věci v přídatném spoluvlastnictví přispívají spoluvlastníci poměrně podle velikosti svých podílů. Na náklady spojené se správou věci v přídatném spoluvlastnictví složí spoluvlastníci k rukám správce přiměřenou zálohu; není-li jiné dohody, je záloha splatná k 31. lednu.

(2) Kolik má činit úhrn záloh, rozhodnou spoluvlastníci většinou hlasů. Nepřijmou-li spoluvlastníci takové rozhodnutí do konce předcházejícího roku, platí, že byl úhrn záloh pro další rok stanoven částkou slo-

ženou na zálohách v posledním roce zvýšenou o desetinu. Není-li možné úhrn záloh takto stanovit, určí jej na návrh správce soud.

Oddíl 7

Zvláštní ustanovení o společenství jmění

§ 1236

Nabude-li věc do vlastnictví více osob spojených na základě smlouvy, zákona nebo jiné právní skutečnosti ve společenství, ať již se jedná o manžele, osoby spojené v rodinné společenství, společenství dědiců nebo jiná obdobná společenství, platí, že má každá z těchto osob právo k celé věci.

§ 1237

Práva a povinnosti vlastníků spojených ve společenství se řídí ustanoveními, podle kterých bylo společenství zřízeno. Ustanovení § 1238 a 1239 se použijí, není-li stanoveno něco jiného.

§ 1238

(1) Není-li ujednáno něco jiného, vyžaduje se k výkonu vlastnických práv a k nakládání se společnou věcí jednomyslné rozhodnutí všech zúčastněných.

(2) Není-li ujednáno něco jiného, nelze se domáhat rozdělení společné věci, dokud společenství trvá, ani nakládat s podílem na společné věci.

§ 1239

Vlastnické právo ke společné věci zaniká jejím zcizením, nebo zánikem společenství; pro vypořádání se použijí ustanovení o spoluvlastnictví.

Díl 5

Věcná práva k cizím věcem

Oddíl 1

Právo stavby

Pododdíl 1

Obecná ustanovení

§ 1240

(1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod po-

vrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

§ 1241

Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičítící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

§ 1242

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

Pododdíl 2

Vznik a zánik práva stavby

§ 1243

(1) Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.

(2) Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

§ 1244

(1) Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.

(2) Nabyt-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.

§ 1245

Trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

§ 1246

Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmín-