

**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 připouští 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.

**PODODDÍL 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.

**PODODDÍL 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 zapsána 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, o 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.

**Poznámka: Prováděcí předpis, na který se odvolává § 1222 občanského zákoníku, schválila vláda na svém zasedání dne 30. října 2013 pod názvem Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Znění tohoto vládního nařízení přineseme v příštích příloze Do kapsy.**

**Orgány SVJ nově****§ 152**

1. Právnícká osoba si tvoří orgány o jednom členu (individuální) nebo o více členech (kolektivní).

2. Fyzická osoba, která je členem orgánu právnické osoby a která je do funkce volena, jmenována či jinak povolána (dále jen „člen voleného orgánu“), musí být plně svéprávná. To platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu jiné právnické osoby.

**§ 153**

1. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného orgánu, oznámila-li to předem tomu, kdo ji do funkce povolává; to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky.

2. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je členem voleného orgánu, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu tomu, kdo ji do funkce povolal.

3. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena voleného orgánu z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodl-li ten, kdo člena voleného orgánu povolal, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvěděl, že má ve funkci setrvat.

**§ 154**

Je-li členem voleného orgánu právnické osoby jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

**§ 155**

1. Byl-li členem voleného orgánu povolán ten, kdo k tomu není podle zákona způsobilý, hledí se na jeho povolání do funkce, jako by se nestalo. Ztratí-li člen voleného orgánu po svém povolání do funkce zákonnou způsobilost být členem voleného orgánu, jeho funkce zaniká; zánik funkce právnické osobě oznámí bez zbytečného odkladu.

2. Hledí-li se na povolání osoby do funkce člena voleného orgánu, jako by se nestalo,



nebo je-li povolání neplatné, nedotýká se to práva nabytého v dobré víře.

#### § 156

1. Je-li orgán kolektivní, rozhoduje o záležitostech právnické osoby ve sboru. Je schopen usnášet se za přítomnosti nebo jiné účasti většiny členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů.

2. Je-li působnost jednotlivých členů orgánu rozdělena podle určitých oborů, ustanovení odstavce 1 se nepoužije. Rozdělení působnosti nezbavuje další členy povinnosti dohlížet, jak jsou záležitosti právnické osoby spravovány.

#### § 157

1. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena voleného orgánu, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor.

2. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.

#### § 158

1. Zakladatelské právní jednání může stanovit pro schopnost orgánu usnášet se vyšší počet zúčastněných, vyžádat pro přijetí rozhodnutí vyšší počet hlasů nebo stanovit postup, kterým lze způsob rozhodování orgánu měnit.

2. Zakladatelské právní jednání může připustit rozhodování orgánu i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků.

3. Zakladatelské právní jednání může určit, že v případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování voleného orgánu právnické osoby rozhoduje hlas předsedajícího.

#### § 159

1. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale ten, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

2. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen

zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

3. Nenahradil-li člen voleného orgánu právnické osobě škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli právnické osoby za její dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci.

#### § 160

Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým právnické osobě, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

#### Jednání za právnickou osobu

##### § 161

Kdo právnickou osobu zastupuje, dá najevo, co ho k tomu opravňuje, neplyne-li to již z okolností. Kdo za právnickou osobu podepisuje, připojí k jejímu názvu svůj podpis, popřípadě i údaj o své funkci nebo o svém pracovním zařazení.

##### § 162

Zastupuje-li právnickou osobu člen jejího orgánu způsobem zapsaným do veřejného rejstříku, nelze namítat, že právnická osoba nepřijala potřebné usnesení, že usnesení bylo stíženo vadou nebo že člen orgánu přijaté usnesení porušil.

##### § 163

Statutárnímu orgánu náleží veškerá působnost, kterou zakladatelské právní jednání, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby.

##### § 164

1. Člen statutárního orgánu může zastupovat právnickou osobu ve všech záležitostech.

2. Náleží-li působnost statutárního orgánu více osobám, tvoří kolektivní statutární orgán. Neurčí-li zakladatelské právní jednání, jak jeho členové právnickou osobu zastupují, činí tak každý člen

samostatně. Vyžaduje-li zakladatelské právní jednání, aby členové statutárního orgánu jednali společně, může člen právnickou osobu zastoupit jako zmocněnec samostatně, jen byl-li zmocněn k určitému právnímu jednání.

3. Má-li právnická osoba s kolektivním statutárním orgánem zaměstnance, pověří jednoho člena statutárního orgánu právním jednáním vůči zaměstnancům; jinak tuto působnost vykonává předseda statutárního orgánu.

##### § 165

1. Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným v zakladatelském právním jednání; jinak soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.

2. Soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy právnické osoby a nemá-li právnická osoba jiného člena orgánu schopného ji zastupovat.

##### § 166

1. Právnickou osobu zastupují její zaměstnanci v rozsahu obvyklém vzhledem k jejich zařazení nebo funkci; přitom rozhoduje stav, jak se jeví veřejnosti. Co je stanoveno o zastoupení právnické osoby zaměstnancem, platí obdobně pro zastoupení právnické osoby jejím členem nebo členem jiného orgánu nezapsaného do veřejného rejstříku.

2. Omezení zástupčího oprávnění vnitřním předpisem právnické osoby má účinky vůči třetí osobě, jen muselo-li jí být známo.

##### § 167

Právnickou osobu zavazuje protiprávní čin, kterého se při plnění svých úkolů dopustil člen voleného orgánu, zaměstnanec nebo jiný její zástupce vůči třetí osobě.

#### Organizace spolku

##### § 245

Na usnesení členské schůze nebo jiného orgánu, které se přičítá dobrým mravům nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout.

##### § 246

1. Neurčí-li stanovy funkční období členů volených orgánů spolku, je toto období pětileté.

2. Neurčí-li stanovy jinak, mohou členové volených orgánů spolku, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě.

3. Neurčí-li stanovy jinak, použijí se pro svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů spolku § 156 a § 159 odst. 2 a přiměřeně též ustanovení o členské schůzi.

#### Členská schůze

##### § 248

1. Členskou schůzi svolává k zasedání statutární orgán spolku nejméně jedenkrát do roka.

2. Statutární orgán spolku svolá zasedání členské schůze z podnětu alespoň třetiny členů spolku nebo kontrolního orgánu spolku. Nesvolá-li statutární orgán spolku zasedání členské schůze do třiceti dnů od doručení podnětu, může ten, kdo podnět podal, svolat zasedání členské schůze na náklady spolku sám.

##### § 249

1. Zasedání členské schůze se svolá vhodným způsobem ve lhůtě určené stanovami, jinak nejméně třicet dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání.

2. Je-li zasedání svoláno podle § 248, může být pořad zasedání proti návrhu uvedenému v podnětu změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

3. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co



nejméně omezovaly možnost členů se ho účastnit.

### § 250

1. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí spolek členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

2. Je-li zasedání svoláno podle § 248, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

### § 251

Každý člen je oprávněn účastnit se zasedání a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí spolku, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu zasedání členské schůze. Požaduje-li člen na zasedání sdělení o skutečnostech, které zákon uveřejnit zakazuje nebo jejichž prozrazení by spolku způsobilo vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.

### § 253

1. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a případně i dalších činovníků, vyžadují-li jejich volbu statuty.

2. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se členská schůze usnese na předčasném ukončení zasedání.

3. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů spolku oprávněných o ní hlasovat.

### § 254

1. Statutární orgán spolku zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřila členská schůze.

2. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo je

zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky členská schůze zvolila, jaká usnesení přijala a kdy byl zápis vyhotoven.

3. Každý člen spolku může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených statuty. Neurčí-li statuty jinak, lze toto právo vykonat v sídle spolku.

### Kontrolní komise

#### § 262

1. Zřídí-li statuty kontrolní komisi, vyžaduje se, aby měla alespoň tři členy. Neurčí-li statuty jinak, volí a odvolává členy kontrolní komise členská schůze. Určí-li statuty, že členy kontrolní komise jmenuje nebo odvolává statutární orgán, nepřihlíží se k tomu.

2. Neurčí-li statuty další omezení, není členství v kontrolní komisi slučitelné s členstvím ve statutárním orgánu spolku ani s funkcí likvidátora.

#### § 263

Kontrolní komise dohlíží, jsou-li záležitosti spolku řádně vedeny a vykonává-li spolek činnost v souladu se statuty a právními předpisy, nesvěří-li jí statuty další působnost. Zjistí-li kontrolní komise nedostatky, upozorní na ně statutární orgán, jakož i další orgány určené statuty.

#### § 264

V rozsahu působnosti kontrolní komise může její pověřený člen nahlížet do dokladů spolku a požadovat od členů dalších orgánů spolku nebo od jeho zaměstnanců vysvětlení k jednotlivým záležitostem.

### Z přechodných ustanovení

#### § 3028

1. Tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.

2. Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

### § 3041

1. Právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti. Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o zápisu právní osoby do veřejného rejstříku, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; odporuje-li však zakladatelské právní jednání učiněné přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dosavadním právním předpisům, považuje se za platné, vyhovuje-li ustanovením tohoto zákona.

2. Ustanovení společenské smlouvy nebo statutu právnických osob uvedených v odst. 1, která odporují donucujícím ustanovením tohoto zákona, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti; právní osoba přizpůsobí do tří let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona společenskou smlouvu nebo statut úpravě tohoto zákona a doručí je orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík, do něhož je právní osoba zapsána. Neučiní-li tak, příslušný orgán veřejné moci ji k tomu vyzve a stanoví ve výzvě dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění této povinnosti; uplyne-li dodatečná lhůta marně, soud právní osobu na návrh orgánu veřejné moci nebo osoby, která na tom osvědčí právní zájem, zruší a nařídí její likvidaci.

### § 3042

Odporuje-li název právní osoby ustanovením tohoto zákona, přizpůsobí právní osoba svůj název požadavkům tohoto zákona do dvou let ode dne nabytí jeho účinnosti. Není povinná tak učinit tehdy, jsou-li pro to důležité důvody, zejména užívala-li právní osoba svůj název dlouhodobě a je-li pro ni tak příznačný, že jeho zaměnitelnost nebo klamavost nelze rozumně předpokládat.

### § 3054

Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den

nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.

### § 3055

1. Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

2. Odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

### § 3056

1. Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

2. Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.

### § 3063

Nabytí-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona 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), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.

**Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**, který nabývá účinnosti 1. ledna 2014, ruší právní normy související s bytovým vlastnictvím či spoluvlastnictvím, a to:

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění všech pozdějších předpisů
- zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění všech pozdějších znění
- nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ, ve znění další novely
- vyhlášku č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě

## Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ČÁST TŘETÍ, Oddíl 5 Bytové spoluvlastnictví (dokončení)

PROSINEC 2013